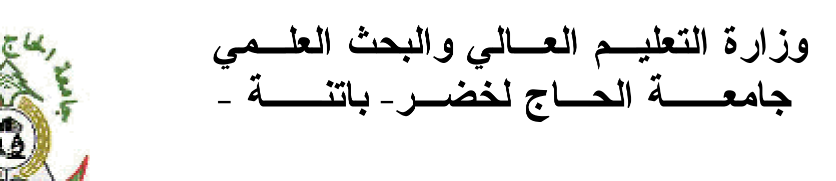




وزارة التعليـم العـالي والبحث العلـمي
جامعــــة الحــاج لخضــر- باتنـــــة -

كليـــة الحقـــوق

قسم العلوم القانونية

نظـــام السجـل العقـــــاري
في التشريـع الجزائـري

مذكـــرة تخرج لنيل شهـــادة الماجستيـــر في العلوم القانونيـــة
تخصص قانـــون عقـــــاري

إعـــداد الطـــالب :
رويصات مسعـــود

إشـــراف الأستـــاذة :
د/ رحـــاب شاديـــة

لجنة المناقشـــة :

د/ رزيق عمـــار	أستـــــاذ محاضر أ / جامعـــة باتنـــــة	رئيســـــــــًا
د/ رحاب شادية	أستــــاذة محاضرة أ / جامعـــة باتنـــــة	مشرفًا ومقـــررًا
د/ فريجة حسين	أستـــــاذ محاضر أ / جامعـــة المسيلـــة	عضوًا مناقشـــًا

السنة الجامعيـــة : 2009/2008


بسم الله الرحمن الرحيم

شكـــــر و تقديـــــر

أتقـــدم أولا بالحمــــد والثنـــاء و الشكر لله عـــزوجـــل الـــذي وفقــــني في إنجـــاز هـــذا العمـــــــل.

ومن ثم أتقـــدم بجزيل الـــشكـــر و عظـــيم الإمتنـــان لأستاذتنــــا الـــدكتورة/ رحـــاب شاديـــة لقبـــولها أن تكـــون مشرفة ومقـــررة في لجنة المناقشـــة وذلـــك خلفـــًا للمرحوم الدكتور/ بارش سليمـــــان و الذي أسأل الله أن يتغمـــد روحـــه بواســـع رحمتـــه، ويدخله فسيح جناته، وأن يجعــــل مساهمته في إنجــــاز هـــذه المذكـــــرة في ميـــزان حسانتــه يوم القيامــــــة.

وإلى الأساتـــذة الكـــرام الذيـــن سوف يتفضلون بمناقشـــــة هـــذه المذكـــرة.

وإلى كل موظفي كلية الحقـــوق بجامعة باتنـــة من أساتـــذة وإدارييــــــن.

وإلى كافــــة الذين ساعـــدوني من قريـــب أو من بعيـــــد.

الطالـــب

الإهــداء

أهدي ثمــرة جهدي هــذا إلى من قرن الله سبحانه وتعالى عبادته وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما

إلى من ربياني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم

إلى والــدي الكريمــين أطال الله في عمرهما

والــذي أتمــنى من الله عز وجل الشــفاء لهــما

وإلى كل إخــوتي وأخــواتي

وإلى كل أصــدقائي وزمــلائي

وإلى أستــاذي الفاضل/ شنيــتي علي شفــاه الله وأطــال في عمــره لتشجيعه لي، جــزاه الله عنــا كــل خــير.

مقـــد مــــــــــة

إرتبطت الحضارات الإنسانية قديمًا و حديثًا بالملكية العقارية ، وجعلتها أساسًا فـــي تقـــدمها ورقيها ، فكان لها الدور الرئيسي في التنمية الشاملة ، فـــلا يمكـــن الـــتحكم فـــي التوســـعات الإقتصادية المختلفة (الفلاحية ، الصناعية ، العمرانية،.......)، بدون وجـــود تنظـــيم وتوجيـــه للإستثمارات العقارية، كما أن هناك صلة وثيقة بين الملكية العقارية و الوضـــعية الإجتماعيـــة للأفراد و الأمم ، فبقدر إزدهار وتنظيم الملكية العقارية وتوسعها ،بقدر ما تزدهر معها الحيـــاة الإجتماعية للأفراد من حيث مستوى المعيشة ، وكذا التنمية العمرانية ، لذلك نجـــد مـــن أهـــم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع والقوانين ، تأمين إستقرار المعاملات العقارية بين الأفـــراد ، وذلك بجعل هذه المعاملات تتم بصورة علنية بحيث لايمكن جحودها أو إنكارها ، وقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق الشكليات ،فأوجبت أن تتم التصرفات والعقود بين الأفـــراد وفق شكليات وصور ، وذلك إظهارًا لوجودها ،كما في شكليات القانون الروماني.

ولقد إهتمت معظم تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات والتعاملات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها .

وبإعتبار أن المعامـــلات الواردة على المنقولات تخضع لقاعـــدة الحيازة في المنقول ســـند الملـــــكية ، فإنه يمكن لهذه القاعدة أن تؤدي دورها في إعلام الغير بهذه المعاملات عن طريق الحيازة ،أما بالنسبة للعقارات وبحكم طبيعتها وتميزها بالإستقرار والثبات، فقد إقتضى الأمـــر إلى إيجاد نظام قانـــوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها، يؤدي دوره في إعـــلام الغيـــر بكـــل التصرفات الواقعة عليها وبالملاك الحقيقين لها، مما يؤدي إلى إســـتقرارها ومنـــع المـــضاربة وتدعيم الإئتمان العقـــــــــاري، من حيث ترتيب تأمينات عينية عليهـــا ، وبالتـــالي تنـــشيط الحيـــــــاة الإقتصـــادية والإجتماعية ، هذا النظام يعرف بنظام الشهر العقاري والذي تبنتـــه مختلف التشريعات العقارية في العالم .

والشهر العقاري يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقـــارأو حقوق عينية لشخص معين، والتي من شأنها تنظيم شهرحق الملكية أو الحقوق العينية العقاريـــة

الأخرى الواردة عليها، في سجلات مخصصة لإعلام الكافة ، بحيث يستطيع الغير أن يتعامـــل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة.

وما للشهر العقاري من أهمية بالغة، فقد أخذت أغلب دول العالم المتحـــضرة بنظـــام الـــشهر العقاري، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري ، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسًا للـــشهر ويعـــرف بالنظـــام الـــشهر الشخصي ،ونظام يعتمد على العقار أساسًا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العينـــي أو نظـــام السجل العقاري (العيني) ، هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ولعجزه عن توفير الإئتمان العقـــاري و تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية .

لذلك بدأت عدة دول بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي، واتجهت للأخذ بنظام السجل العقـــاري والتي من بينها الجزائر، حيث بادرت غداة الاستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري ، مـــن شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار، بواسطة مسح الأراضي العام الذي يتم من خلاله وضع مخططات منظمة ،وتطهير الملكية العقارية ، ومن ثم تأســيس قواعـــد نظـــام إشهار عقـــاري فعال، يتماشى والسياسة العامـــة للدولة فـــي مختلـــف مجالاتهـــا وميادينهـــا الإجتماعيـــة والإقتصاديـــة.

حيث أصدر المشرع الجزائري ، الأمـــر74/75 [1] المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقـــاري، الذي يهدف إلى التطهيـــر الـــشامل للملكيـــة العقارية، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 62/76 [2] المؤرخ فـــي 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و المرسوم رقم 63/76 [3] المؤرخ فـــي 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، اللذان حدد مهمتان رئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري ، هما إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري ،الأمر الذي يتطلب تجنيد إمكانيات، ووسائل بشرية ومادية هامة ، ووقتًا طويلاً.

[1] – الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

[2] – المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في1976/04/13.

[3] – المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخـــة في1976/04/13.

إن إعـــداد مسح الأراضي العام ، يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية قصد تشخيص وجرد كل الممتلكات العقارية، وتأسيس وثائق مسحية، ومخططات على نطـــاق كـــل بلدية ، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري ، أما تأسيس السجل العقاري ،فهو يهدف لإقامة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية لكل مالك ، فهو عمل يقصد مـــن خلاله تطهير الملكية العقارية ،والحد من المنازعات المتعلقة بشأنها.

لاشك أن نظام السجل العقاري ، يكتسي أهمية بالغة في تطهيـــر الملكيـــة العقاريـــة ،وتـــأمين إستقرار المعاملات وتدعيم الإئتمان العقاري ، وعليه فإن مثل هذه الدراســـة ،ومعالجـــة هـــذا الموضوع تعد ضرورية، بالنظر للمشكلة العقارية التي تعيشها الجزائر ، من جراء الأوضـــاع العقارية غير المستقرة الموروثة عن الإستعمار ، الأمر الذي لم يمكن الجزائر المـــستقلة مـــن إستدراك هذه الأوضاع وتصحيحها كليةً، إضافةً إلى التحولات الجذرية التي تعرفهـــا الـــبلاد سواء على المستوى الإقتصادي أو السياسي ، بإعتبار أن العقار آداة هامة في هذه التحـــولات خاصة في الإستثمارات الأجنبية ، وما يتطلبه من حماية قانونية .

إن المقوم الرئيسي في نظام السجل العقاري ، هو إحداث السجل العقاري الـــذي يعـــد بمثابـــة الوضعية القانونية للعقارات ويظهر تداول الحقوق العينية ،ويمكن من معرفة النطاق الطبيعـــي للعقارات ، والذي يمسك على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلديـــة ، وعليه لايمكن تصور تأسيس للسجل العقاري بدون القيام بعملية المسح العام للأراضي، الأمـــر الذي لم يتم إنجازه كليًا لحد الآن ، مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة، ومنذ الإستقلال سعيًا منه لتطهير الملكية العقارية بإيجاد وسائل سريعة لتسوية مشكلة فقدان سندات الملكيـــة ، إلـــى جانب القيام بعملية مسح الأراضي العام، حيث تم وضع حلول سيما عن طريق :

- التحقيق العقاري المقرر بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن إثبات الملكية الخاصة والذي كان يرمي إلى تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية.
- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن عقد الشهرة، والذي لم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الإجراءات (كثرة المنازعات، غياب تحقيق عقاري، عدم الانتقال إلى الأماكن..............).

• المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في1991/07/27، الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الذي يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحيازة في أراضي الملكية الخاصة.

إن كل هذه الحلول لم تحقق أهدافها ، مما جعل المشرع مؤخرًا، يتدخل بإصـــداره للقانـــون رقم 02/07 [1] المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ،وذلك قصد دعم عملية المسح العـــام للأراضي والتقليل من المنـــازعات القائمـــة بشأنها.

مما سبق فإن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية نظام السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية ، و في تأسيس السجل العقاري، الذي يعكـــس الوضـــعية القانونيـــة والحاليـــة للعقارات ، وفي معرفة الإجـــراءات و التدابير الرامية للحفاظ على مصداقية السجل العقاري وكذلك في محاولة إعطاء قراءة للقـــانون 02/07 ومدى فعاليته في دعم عملية المســـح .

وعليه فإن إختيارنا لموضوع الدراســـة ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،راجـــع لأهمية الموضوع ، ورغبة منا في مواكبة السياسة العقارية التي إنتهجها المشرع مـــؤخرًا فـــي إصـــداره للقانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقـــاري.

وبالنظر لأحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقـــاري وبتفحص مضمون القانـــون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقـــاري، يمكن لناأن نطرح الإشكالية المحورية التالية :

" إلى أي مـــدى تم تجسيـــد وتأسيس نظـــام السجل العقـــاري في ظل الأمـــر74/75 وإلى أي مـــدى يمكن للقانون 02/07 المساهمـــة في تأسيس هذا النظـــــام ومن ثم تطهيـــر الملكيـــة العقـــاريـــــة ".

إن هـــذه الإشكالية تثير عـــدة تســـاؤلات تتمثل في :

ماهي أنظمة الشهر العقـــاري، وكيف تطـــورت ؟ وماهو موقف المشرع الجزائري من هـــذه الأنظمـــة ؟ و إلى أي مدى تم تجسيد نظام السجل العقـــاري في ظل الأمـــر 74/75 ؟مـــاهي

[1]– القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.

الوسائل التي إعتمد عليها المشرع في تأسيس السجل العقـــاري؟، لماذا المشرع لـــم يـــستطيع تطهير الملكية العقارية بصفة نهائية ، وتأسيس سجل عقاري يتمتع بالقوة الثبوتية المطلقـــة ؟، هل يمكن إعتبار أن التحقيق العقـــاري الذي جاء به القانون 02/07 حـــلاً واجه به المـــشرع تعثر عملية المسح ، ومن ثم المساهمة في تأسيس السجل العقاري ؟، هل أن القـــانون 02/07 جاء ليلغي العمل بالمرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة و بالتالي القضاء على عيوبه،أم أنه جاء لتكريس نظام الشهر الشخصي من جديـــد ؟ ،هل يمكن إعتبار سند الملكية المسلم في إطار القانون02/07 بمثابة دفتر عقـــاري ؟ ،هـــل يمكـــن إعتبـــار التحقيـــق العقـــاري فـــي ظـــل القانون02/07 مسحًا، وماطبيعة الترقيم العقـــاري ؟ ، وماهي التدابير الرامية للحفـــاظ علـــى مصداقية السجل العقـــاري؟.

على ضوء أهمية الموضوع وما تقتضيه الإشكالية المثارة بشأنه قسمت الدراسة في هذا البحث إلى ثلاثة فصول ، فصل أول تم التعرض فيه لتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها ، وموقف المشرع الجزائري منها ، ثم فصل ثان تناولنا فيه بالدراسة والتحليل لتأسيس السجل العقـــاري في ظل الأمر 74/75 ، وفي ظل التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02/07، و فصل ثالث خصصناه لمعرفة التدابير و الإجراءات الرامية للحفاظ على مصداقية السجل العقاري، وأنهيت الدراسة في هذا البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها، وبتقديم بعض الإقتراحات .

ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية السابقة الذكر، تم الإستعانة بعدد مـــن المنـــاهج إقتضتها الدراسة ، أهمها المنهج التحليلي في دراستنا وتحليلنا لمختلف مـــواد الأمـــر 74/75 والمراسيم التنفيذية له ، وكذلك نصوص مواد القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له، والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها ، والإنتقال من الخاص إلـــى العـــام والمنهج التاريخي في تأصيلنا لتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها ، وذلك في إطار تكامـــل منهجي ، مركزين على لغـــة قانونية سهلة وبسيـــطة .

وإذا كان قد سبق دراسة موضوع نظام الشهر العقـــاري في الجزائر ، فإنه حسب علمنا لم يتم دراســـة موضوع بحثنا نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري بصفة معمقـــة وخاصـــة دراسة مدى مساهمـــة القانـــون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 في تأسيس هذا النظـــام وفي تطهير الملكية العقاريـــة ، وذلك بإعتبـــاره تشريع جديـــــد .

وتجدر الإشـــارة إلى الصعوبات التي إعترضتنا في معالجتنا لهذا الموضوع ،والمتمثلة خاصة في قلـــة المراجع المتخصصة في هذا المجال ، لاسيما تلك المتعلقة بالقـــانون 02/07 ، لأنـــه تشريع حديث لم يتم تناوله من قبل ، حيث حاولنا تحليله و دراسته من خلال النصوص التـــي تضمنها إضافةً إلى بعض التعليمات و المنشورات الصـــادرة عن المديرية العامـــة للأمـــلاك الوطنية بوزارة الماليـــة.

الفصل الأول

أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها

الفصل الأول : أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها

إن الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، يعتبر من أهم المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتوفير الإئتمان العقاري, بحيث يحيط الجميع علمًا بالوضع القانوني للعقارات والحقوق العينية الواردة عليه، و ذلك بمعرفة مالك العقار، ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه , وتاريخ إنشائها، وأصحاب هذه الحقوق, حتى إذا ما أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائه أو بقبول إكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه , كان على بينة من أمره, مما يسهل تداول الحقوق العقارية ويشجع على الائتمان العقاري [1].

ويعرف الشهر العقاري بأنه: " **مجموعة الإجراءات والقواعد المعينة لتحديد هوية العقار وشهره** " [2]، فهو إذن يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلي حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص،لذلك نجد جل التشريعات أوجبت بقوانين خاصة شهر التصرفات والعقود القائمة بين الأفراد وذلك بغية تأمين إستقرار المعاملات وحفظ الحقوق، كما يعرف كـــذلك بأنه " **عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها،إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمـــرها**" [3].

فإذا كان الشهر العقاري من أهم الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم، فكيف نشأ وتطور كنظام ،وماهي أنواع أنظمة الشهر العقاري؟ وماهوموقف المشرع الجزائري من هذه الأنظمة ؟ وللإجابـــة على هذه الأسئلة نتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تطورأنظمـــة الشهر العقاري وأنواعها.

المبحث الثاني : موقـــف المشـــرع الجزائـــري منها.

---

[1]- المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علمًا و عملاً ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978 ، ص 07 .

[2]- المستشار محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا ، دون طبعة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1987، ص 93.

[3]- الأستاذ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2003، ص13.

المبحث الأول : تطور أنظمـــة الشهـــر العقـــاري و أنـــواعها.

تقتضي دراستنا لنظام السجل العقاري، أن نقوم أولاً بالتأصيل التاريخي للشهرالعقاري بمعرفة كيف نشأ وتطور كنظـــام ،وذلك بالرجوع إلى جـــذوره والنـــواة التي إستمد منها قواعـــده وأسسه،ثم نتعرض لمختلف أنواع أنظمة الشهر العقاري،وعليه نتنـــاول هذا المبحث وفقًـــا للمطلبيـــن التالييـــــن :

المطلب الأول : تطورأنظمة الشهر العقـــاري.

المطلب الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقـــاري.

المطلب الأول : تطورأنظمة الشهـــر العقـــاري

تمتد جذور نظام الشهر العقاري إلى المجتمعات البدائية ، حيث أنه يرتبط بفكرة الملكية التي يؤكد علماء الإجتماع على أنها عرفت منذ أقدم العصور ، بنوعيها الفردية أو الجماعية ، ولعل الفرق بين مختلف الشعوب كان في طرق إكتسابها وحمايتها ، ومع مر العصور إختلفت طرق وشكليات إكتساب الملكية بما يتوافق والتغيرات التي عرفتها المجتمعات ، ولذلك نتناول هذا التطور للشهرالعقـــاري من خلال ثلاثة عصور هي : في العصر القديم ، وفي الشريعة الإسلامية وفي العصر الحديث.

الفرع الأول : في العصـــر القديـــــــم

سنتطرق في هذا العصر إلى معرفة كيفية إنتقال الملكية عند الرومان أولا ، ثـــم عنـــد قـــدماء المصريين ، وعند البابليـــون ،ولـــدى الشعـــوب الأخـــرى.

أولا: لـــدى الرومـــــان

كان الغالب على حياة الشعوب البدائية الحياة الجماعية حيث يعيشون على أرض واحـــدة وكان الغالب أن يتم الإستئثار بالمنقولات والعقارات بصفة جماعية ، إلا في بعض الأشياء القليلة التي يمكن أن يحوزها الشخص بصفة فردية، مثل ملابسه وأسلحته وأدوات زينته ، وكل ما له صلة مباشرة بإستخدامه الفردي وحاجته من الطعـــام والشـــراب [1].

---

[1]- عبد الله مختار يونس ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي ، الطبعة الأولى ، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر ،1987، ص 10 .

ويقال أن أول من أوجد ملكية الأرض هو "**روموليوس** "، منشئ مدينة روما فقد قيل أنه عـــين لكل من أتباعه قطعة أرض ، و أمره بالبناء عليها بيتا يأويه وبذلك يملكه ويمتلك قطعة الأرض التي منحها له ، والتي لم تكن تجاوز نصف هكتار تعرف هذه الملكية الـــصغيرة "**هيريـــديوم**" heridium، ولقد كان أسلوب الإشهاد على عمليات نقل الملكية أسلوبًا جوهريًا وعمليًا فيهـــا حيث يعد ركنًا ووسيلة إعلان لعملية إنتقال الملكية، وهو عبارة عن إحتفال يتجمع فيـــه ممثلـــو طوائف الشعب ويقرع الميـــــزان وتلقى عبـــارات التبادل بين البائع والمشتـــري [1].

وقـــد عرفـــوا عدة شكليات لإنتقـــال الملكية منها :

1-طريقـــة التنـــاوب الصـــوري: أو النـــزاع القضائي الصوري،حيـــث يتفـــق البـــائع مـــع المشتري على تصوير دعوى ، يدعى فيها المشتري تملك العقار يقره البائع في دعواه ، فيقرر القاضي حكمًا بملكية المشتري [2] .

2- التسليم باليـد الطويلـــة: حيث يعتلي البائع والمشتري ، مرتفعًا يعلو الأرض المتفرغ عنها ويشير إليها بيده ، وتكون تلك الإماء باليد بمثابة وضعًا لليد عليها .

3- التسليم الرمـــــزي: حيث يتم نقل الملكية في هذه الحالة بواسطة نقل المفتاح من يد الى يد سواء كان المفتاح لدار أو مستودع ، ويعد تسليم المفتاح تسليمًا للعقار نفســــــه.

4- التسليم باليـد القصيـــرة: ويكون المشتري في هذه الحالة ، حائزًا للعقار أصلاً لكن علـــى سبيل الإيجار ، فيتحول الى حائز على سبيل التملك ،بمجرد تغيير النيـــة ودون اللجـــوء الـــى مراسيـــــم جديـــــدة [3] .

وهكذا بقي الرومان على هذا النوع من الإجراءات الخاصة بالشهر ولم يطور فيها شيء وبذلك فإن الرومـــان لم يعرفوا نظامًا محكمًا للشهـــر[4].

---

[1]- المستشار محمد شمس الدين ، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا (دراسة – إجتهادات – نصوص) ،دون طبعة ، منشورات دار الرجاء ، طرابلس ، لبنان، 1987،ص 15،17.

[2]- الدكتور إدوارد عيـــد ، الأنظمة العقارية ، التحديد – التحرير – السجل العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة المتنبي ، لبنان ، 1996، ص 11.

[3]- المستشار محمد شمس الدين ، المرجع السابق ، ص 16 .

[4]- الأستاذ صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، بحث نيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية ،جامعة الجزائر ،1984، ص 08.

ثانيا : لـدى قدمـــــاء المصرييـن

قيل أنهم عرفوا مختلف التصرفات الناقلة للملكية سواء كان محلها عقارًا أو منقولاً ، وربطـــوا عملية إنتقال الملكية بإجراءات معينة رتبوا على تخلفها البطلان ، كما نظموا مصلحة خاصـــة تقوم بإحصاء الأراضي وتسجيل التصرفات التي ترد عليها، ولقد كان التسجيل الأساس الـــذي تعتمد عليه الدولة لفرض الضريبة ، ولم يكن ركنًا في التصرف.

ثالثا : عنـــــد البابليـــــون

جاء في مدونة "**حمورابي**" الشهيرة جزء خاص ، تناول تنظيم الملكيـــة العقاريـــة [1]، حيـــث أن الملكية الفردية عند البابليين كانت حقًا مسلمًا به سواء في العقارات أو المنقـــولات ، لا يجـــوز الجدل فيه وبلغ من إحترام الملكية ، في قانون حمورابي وحمايتها من السرقة ، والسطو ما لـــم يبلغه قانون أو نظام أخر في الحضارات القديمة قبله أو بعده، فهو يقرر عقوبة الإعـــدام علـــى الرجل الذي يقبض عليه متلبسًا بجريمة السرقة أو السطو وإذا لم يقبض على الـــسارق ، كـــان للمسروق أن يدلي ببيان مفصل عما سرق منه أمام الإله ، وفي هذه الحالة فإنه علـــى المدينـــة التي وقعت في داخل حـــدودها ، والحاكم الذي وقعت في دائرة إختصاصه ، أن يعوضاه عـــن كل الأشياء التي سرقـــت منـــه [2].

رابعا : لـــدى الشعـــــوب الأخـــرى

يكفي لدى الشعوب الأخرى التحديد بواسطة إشارة خارجية ، علامة بالشمع أو خيط صـــوفي أو نبات عارش للحصول على ملكية شيء فيحرم بذلك على الغير لمسه ، في نيوزيلندا إذ إختار شخص شجرة ، ليصنع منها قاربًا ، يحيطها بوثاق مع قليل من العشب فيجعلها بذلك محرما [3].
وفي أغلب بلاد الشـــرق كان النظام القبلي هو المسيطر، بحيث كانت العقارات موزعـــة بـــين الجماعات والعائـــلات والعشائر، وكانت هذه الجماعـــــات تحـــرص علـــى أن تظـــل هـــذه العقـــارات لها، بحيث لا تسلـــم بإنتقـــالها إلا بإذنـــها و بعد موافقتهـــا وذلـــك لتحـــــول دون إنتقالها إلى الأغـــراب، وعليه فلا يمكن القول بوجود نظام للشهر العقـــــاري فـــي العهـــــود القديمـــة ، كنظام له قواعد وأحكام محددة كما هو عليه في العصر الحديث.

[1] – الأستاذ صداقي عمر ، المرجع السابق ، ص 07.
[2] – عبد الله مختار يونس ، المرجع السابق ، ص 29.
[3] – فليسيان شالاي ، تاريخ الملكية (ترجمة صباح كنعان) ، دون طبعة ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، (د،س،ط)، ص 14 .

الفرع الثاني : في الشريـــــعة الإسلاميـــــــة

لم تعرف نظامًا للشهر العقاري بالمعنى المعروف حاليًا ، لكنها أولت عناية كبرى بالملكية وحرمت الإعتداء عليها وحثت على الأمانة والصدق في التعامل و حظت على الوفاء بالعقود وذلك في قوله سبحانه عز وجل في الآية الأولى من سورة المائدة " **يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقــود** "، والعقار و المنقول في الشريعة الإسلامية سواء من حيث نقل الملكية ، حيث يكفي العقد لإنتقال الحق دون الحاجة لأي إجراء آخر ، لكن ذلك لا يعني أن الشريعة الإسلامية لم تعرف وسيلة للشهر التصرفات العقارية ، بل لقد وضعت القواعد الكلية وتركت القواعد الجزئية لعمل المجتهدين على مر الأزمنة لمجاراة المتغيرات الطارئة على أحوال الناس، وترد القاعدة الأساسية بالنسبة لنظام التسجيل ، في قوله تعالى في آية المداينة رقم 282 من سورة البقــرة " **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ**.... **وَاسْتَشْهِدُواْ شَهِيدَيْنِ من رِّجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاء**....... **وَأَشْهِدُوْاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلاَ يُضَآرَّ كَاتِبٌ وَلاَ شَهِيدٌ**...... "، فالشريعة الإسلامية قد عرفت الأساس الأول للشهر وهو الكتابة ، وقد أمرت الآية الكريمة بكتابة الدين المؤجل إلى أجله ، وأن يقوم بالكتابة كاتب بالعدل ، أي أن يكون أمينًا عارفًا بالتوثيق وأمرت بالإشهاد على المبايعات ، ومن ثم فإن نظام التسجيل هو نظام شرعي جاء بصيغة الأمر ..... فاكتبوه .... وهذا النظام خاص بالتصرفات العقدية ، لأنها هي التي يتطرق إليها الإرتياب والنسيان، ولكن هذا لا يعني أن النص يحدد حصرًا المعاملات الواجب كتابتها أو الإشهاد عليها، حيث يجوز للدولة أن تضع نظام لتسجيل الحقــوق والتصرفات التي لم تكن موجودة أو معروفة في بداية الإسلام ، وأن تقتبس ما تراه مناسبًا ووافيًا بأغراض التسجيل، و أول من لجأ إلى نظام التسجيل هم فقهاء المذهب الحنفي في أواخر الخلافة العثمانية ، حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية ، حيث قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء ، أشرفت على وضع هذه القواعد ، ولقد أنشأت الدولة العثمانية وزارة خاصة سميت وزارة " **الدفتــر الخاقــاني**" [1] مهمتها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها ، والمحافظة على السجلات العقارية [2].

---

[1] - صدرأول قانون ينظم التصرفات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274ه ، و تدل عبارة "الدفتر الخاقاني "على السجل العقاري .

[2] - الدكتور عـــدلي أمير خالد ، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري (على ضوء أحكام القضاء والفقه الإسلامي)، منشأة دار المعارف، الإسكندرية ، مصر ، (ب،س،ط) ، ص 251،252.

ويعتبر الأستاذ " **محمد محــدة** " أن قانون التوثيق وبعض نصوص القانون المــدني وقــانون الشهر العقاري كلها تدخل ضمن فكرة المصلحة المرسلة [1]، والتي هي باب واسع من أبــواب الفقه الإسلامي تسهل عملية تكيف الشريعـــة مع المتغيــرات .

الفرع الثا لث : في العصــر الحديـــث

كانت الأرض تمثل السلطة والقوة، فكلما كانت أراضي الإقطاعي واسعة كلما إزدادت هيبته وقوى سلطانه حتى قيل " لا نبيل دون أرض" وحرص الأسياد على المحافظة على الأراضي التابعة لهم فلم يكن العقار ينتقل من يد إلى يد إلا بموافقتهم حتى لا تنتقل إلى الأغراب.

لكن بالقضاء على النظام الإقطاعي، زالت سيطرة الإقطاعيين عن الأرض التي أصبحت عنصرًا ثمينًا من عناصر الثروة القومية، وأصبحت العقارات في الأنظمة الليبرالية كسائر السلع، خاضعة لمبدأ العرض والطلب ، لكن لما كانت العقارات تتمتع بوضع خاص ، مع كثرة معاملات الشراء والبيع تعززت قيمة الملكية، لذا حتمت مصلحة المجتمع شهر وإعلان جميع المعاملات العقارية للقضاء على الغش ولتعزيز الثقة و الإئتمان.

فكانت الدولـــة البروسية أول من أوجــد نظامًا مبتكرًا للسجــل العقــاري في عهـــد ملكـــها " فريديريك الثاني" الذي أصدر بتاريخ 1783/12/20 قانونًا أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة يخصص لكل عقــارصحيفة عقارية تقيد فيها جميع العقــود والمعامــلات المتعلقـــة بـــه [2].

وفي فرنسا أقر قانون 1855/02/23 نظام الشهر العقاري ،وهو أقرب نظام إلى الشهر الشخصي منه إلى الشهر العيني ، فقد أحي تسجيل العقود العقارية حتى يمكــن الإحتجاج بها إتجاه الغيــر، غير أن العقــد المسجــل لم يكن يتمتع بالقــوة الثبوتية بحيث كــان عرضـــة لطلب الإبطـــال مما إستدعى تعين لجنة من خـــارج المجلس النيابي بالمرســـوم الصادر في 1891/05/30 لتنظيــم الملكيـــة العقاريـــة، إستمـــرت أعمالـــها حتى1905 بغيـــة إقــــرار

[1]- الدكتور محمـــد محـــدة ، مختصر علم أصول الفقه الإسلامي ، دار الشهاب ، باتنة ، الجزائر ، طبعة 1988 ، ص 262.

[2]- الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، الطبعة الثانية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1994، ص 12.

نظـــام الشهـــر العيني[1]، إلا أن الحكومة الفرنسية لم تأخذ بتوصياتها لما يتطلبه من نفقات كبيرة،عندها أخذ القانون الفرنسي بنظام الشهرالشخصي فأوجب قانون 1918/03/01، وقانون 1921/07/04 على المتعاقدين إيداع نسختين من العقد الأصلي في دائرة التأمينات العقارية وأوجب قانون 1955 تسجيل العقود العقارية بحيث لا يمكن الإحتجاج بها إتجاه الغير إلا بعد تسجيلها في حين أنها تسري فيما بين المتعاقدين بمجرد العقد دون حاجة إلى تسجيل الشهر وفق طريقة " **تورانـــس** " بحيث بحكم خبرته كأميناً عاماً للعقود [2] في جنوب أستراليا، لاحظ أن الأرض تصل الى أصحابها بطريقتين ، إما منحة من الحكومة ، فتقيد أسماء المالكين في السجلات الرسمية حيث يسهل تحديد مالكيها في حال الخلاف حول ملكيتها ، وإما بطريقة عادية أي بالبيع أو الهبة أو الوصية وما نحوه ، وهنا كان يصعب تحديد مالكها الحقيقي حين الخلاف حول ملكيتها لكثرة تداولها من يد إلى يد ، فقام " **تورانـــس**" بتعميم التسجيل سواء على تلك الممنوحة من الحكومة أو المتداولة بين الأفراد بحكم وظيفته السابقة كمراقب في إدارة الجمارك وخبرته في مجال نظام ملكية السفن البحرية ، وما يفرضه هذا النظام من قيد إسم السفينة ، وإسم مالكها في سجل خاص في ميناء التسجيل ، حتى تتقرر ملكيته ، وكذلك قيد أي تصرف وارد على السفينة ، سواء كان رهنًا أو بيعًا حتى يكون نافذًا سواء بين طرفيه ، أو في مواجهة الغيـــر .

ولما كانت السفن مسجلة ومرتبة حسب إسم كل سفينة ، مع قيد التصرفات الواردة عليها حيث كانت تفرد لكل سفينة صفحة أو عدة صفحات من السجل كان يسهل معرفة المالك للـــسفينة أو الحقوق التي لها أو الأعباء التي عليها، وقد أنشأ طريقة جديدة قدمها للبرلمان الأسترالي، فـــي مجال تنظيم الملكية العقارية التي كانت تعرف فوضى وعدم الإستقرار حيـــث كانـــت تثبـــت بأوراق عرفيـــــة .

ولقد صاغ " **تورانـــس**" طريقته تلك من طريقة قيد السفن ، ولقد صادق البرلمان على قانونـــه بأغلبية تسعة عشرة صوت مقابل سبعة ، و بذلك وقع على المـــشروع الحـــاكم العـــام آنـــذاك

[1]– الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص 13.

[2]– الدكتور إدوارد عيـــد ، المرجع السابق ، ص19.

لأستراليا في27 جانفي 1858 ، وبذلك ظهر الشهر حسب طريقة تورانس إلى الوجود ، وطبق إبتداءًا من 01 جويلية 1858 لكن بصورة إختياريـــة [1].

والجدير بالذكر أن الكثير من الدول إعتمدت هذه الطريقة ومنها سويسرا ،والنمسا ،وتونس ولبنان......إلخ، وقد أدى ذلك إلى ظهور نظامين للشهر العقـــاري، نظام يعتمد المالك أساسًا للشهر هو نظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد العقـــار أساسًا له هو نظام الشهر العيني أو نظام السجل العقـــــاري ، وهذا ماسوف نتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقـــاري

إن الغرض الأساسي من الشهرالعقـــاري، هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الدقة في المعاملات العقارية لأن به يتم إعلان التصرفات التي ترد على العقارات وشهر التصرفات العقارية يحقق إستقرار الملكية العقارية، وتدعيم الإئتمان العقـــاري [2] .

إن تحقيق الشهر العقاري لإستقرار المعاملات وتدعيمه للإئتمان يتفاوت من حيث نوع الشهر أو النظام المعمول به في شهر التصرفات العقارية فإذا كان الشهر مبني على أساس العقار ذاته نكون أمام نظام معين من الشهر هو نظام الشهر العيني، أما إذا كان مبني على أساس الأشخاص أطراف التصرف القانوني كنا أمام نظام الشهر الشخصي.

وعليه فإن هناك نوعان من أنظمة الشهر العقاري في معظم الدول ،نظام الشهر الشخصي ونظـــام الشهر العيني .

الفرع الأول : نظـــام الشـــهر الشخـــصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام ظهر في العصر الحديث ، وقد تبنته مختلف دول العالم وسوف نتناوله من خلال معرفـــة ماهيته أولا، ثم تقدير أوتقييم هذا النظـــام.

---

[1]- الدكتور إدوارد عيـــد ، المرجع السابق ، ص18.

[2]- الدكتور إبراهيـــم أبو النجـــا ، السجل العيني في التشريع المصري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978، ص 15.

أولا : ماهية نظــام الشهــر الشخصــي

نتعرض لماهية نظام الشهر الشخصي ، بالتطرق لمفهومه ، وتحديد خصائصه.

1/- مفهوم نظام الشهر الشخصي:

يمكن معرفة نظام الشهر الشخصي من العبارة نفسها التي تفيد بأن الشخص محل إعتبار في شهر التصرفات العقارية، وذلك أن المقوم الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسمـــاء الشخصية للمتصرفين.

ولمعرفة الوضعية القانونية لعقـــار ما، ينبغي تعيين أو تشخيص المالك بالضبط وبالتالي لا يمكننا معرفة الوضعية القانونية لعقار ما إذا لم نعرف مالكه.

ويتم ذلك بسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، كما يتم وضع سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات إلى المكلف بالشهـــــر.

هذا ويلاحـــظ أن السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل , وذلك حسب أسبقية الإسم من حيث الشيوع أو الندرة , فإن كان إسم المتصرف نادرًا فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط , ولكن إذا كان الإسم شائعًا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من إستيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الإســـم [1].

2/- خصائص نظام الشهر الشخصي:

* إن الأساس والمحور الذي يرتكز عليه هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني [2] .

---

[1]- الدكتور إبراهيـــم أبو النجـــا ، المرجـــع السابق ، ص 27.

[2]- الدكتور ياسين غانم ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة كرم ، سوريا ، 1994، ص 21.

* ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك إن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي , فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها بالإبطال أو الفسخ، وبالتالي فإن عملية الشهر في هذا النظام لاتطهر عيوب التصرف و يبقى حق المتصرف إليه مهددًا بدعاوى الإبطال و الفسخ والصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه،وهذا ما يجعل من عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليست سببًا لنشوء الحقوق العينية وإنتقالـــها [1].

وعلى هذا الأساس يسمى نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود وتسجل التصرفات كما هي، دون إعارة أدنى إهتمام لصحة التصرف أو عدم صحته، ويلاحظ أن غالبية الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام وعلى رأسها فرنسا التي منها إنتشر نظام الشهر الشخصي إلى معظم مستعمراتها السابقــــة [2].

ثانيا : تقديـــر نظـــام الشهـــر الشخصي.

من الخصائص السابقة الذكر يتبين لناأن لهذا النظام عيوباً أكثر بكثير من مزاياه، الأمر الذي يجعلنا في هذا الصدد نبدأ بإنتقـــاده وذكر عيوبه ثم نتطرق بعد ذلك إلى مزايـــاه.

1/- عيوب نظـــام الشهـــر الشخصي : تتمثـــل هـــذه العيـــوب في:

أ- عدم تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله الشهر العقاري: لقد نشأ نظام الشهر العقاري من أجل إعلان كل التصرفات الواردة على العقارات، والحقوق العينية الأخرى، و بالتالي إستقرار الملكية العقارية وتوفير الإئتمان، الشيء الذي يجعل نظام الشهر الشخصي لا يحقق هذه الأهداف، وذلك لأنه يعتبر وسيلة إعلام فقط و أن التسجيل لا يغير في ذلك شيئا ، خاصة فيما يتعلق بدعوى الإسترداد والإستحقاق إذا ظهر أن المتصرف هو غير المالك .

---

[1]- الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص22.

[2]- الأستاذ محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علمًا وعملاً، دون طبعة ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مطبعة الجيلاوي ، مصر،1973،ص 22.

ب- صعوبة معرفة مالك العقـــارالحقيقي: ذلك لأنه لو أردنا معرفة عقار معين، يجب علينا بالضرورة الرجوع إلى نوعين من السجلات، سجل رتبت فيه التصرفات الواردة على العقارات حسب الترتيب الزمني ، وسجل رتبت فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي تبدأ بها كل إسم متصرف، فالأمر مستحيل بالنسبة للسجل الأول لأنه لا يوجد أي علامة تدل على إسم المتصرف أو المتصرف إليه أو على وصف العقار، بالنسبة للسجل الثاني ، فهنا يتطلب البحث الطويل لمعرفة كل الأسماء خاصة كلما زادت التصرفات على عقار معين، مما ينقص من مصداقية النتيجة المتحصل عليها حول وضعية العقار.

ج- خطـــر ضياع الملكيـــة بالتقـــــادم: سبق القول بأن نظام الشهر الشخصي ليست له قوة ثبوت، مما لا يؤمن من ظهور خطر يتمثل في ظهور شخص أخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم ذلك أن هذا النظام لا يحضر إكتساب الملكية عن طريق التقادم.

د- خطـــر تعارض سنـــدات الملكية للعقـــار الواحـــد: وذلك راجع لصعوبة البحث وعدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين كما رأينا ، مما يترتب عنه نتائج سلبية تتمثل في إزالة الثقة بين الناس ، ومؤدى ذلك أن المكلف بشهر التصرفات الواردة على العقارات، لا يتحرى ولا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات، وبالتالي يمكن أن تكون محل الطعن فيها،" **فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدًا صحيحًا و لا يصحح عقدًا باطلاً** ".[1]

2/- مزايـــا نظـــام الشهـــر الشخصي :

بالرغم من الإنتقادات التي وجهت له ،إلا أنه يبقى نظام قائماً بذاته و يؤدي دوره في إعلام الكافة بكل التصرفات والمعاملات الواقعة على العقارات سواءًا تعلق الأمر:

- بإحتمال أن يكون المتصرف الذي سجل التصرف هو المالك الحقيقي، وبالتالي لا تثور مسألة الطعـــن في التصرفات المشهـــرة [2].

---

[1]- الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول ، البيع المقايضة ، مصر ، الطبعة 1973، ص 436.

[2]- الدكتور عـــدلي أمير خالد ، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، (د، س،ط) ، ص340.

– بتحقيق العلانيـــة، بوقـــوع تصرفات على عقـــارات معينة.

– كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهرة يعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغيـــر فـــي ملكـــه.

– كما سد فراغًا كبيرًا قبل ظهور النوع الثاني من الأنظمة تفاديًا للفوضى، إرجاءًا لتطبيق نظام الشهر العيني مما يتطلبه من طول الإجـــراءات و النفقـــات الكثيرة.

الفرع الثاني : نظـــام الشـــهر العيـــني

ظهر نظام الشهر العيني أوالسجل العيني[1]، نتيجة الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي من كثرة العيوب ، حيث بات من الضروري إيجاد نظام بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف ،و يعتبر هذا النظام بأنه كفيل بحماية حقوق المتعاملين على حد سواء،لما يتميز به من خصائص ومزايا تجعله يحقق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري.

سوف نتناول هذا النظام من خلال معرفة ماهيته أولا، ثم تقديرأو تقييم هذا النظام.

أولا : ماهية نظـــام الشهـــر العيـــني

نتعرض لماهية نظام الشهر العيني ، بالتطرق لمفهومه ، وتحديد خصائصه.

1/– مفهـــوم نظـــام الشهر العيني :

إن عملية الشهر وفقاً لهذا النظام ،لاتتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات ،بل على أساس العقارات المتصرف فيها [2]، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل مايقع على هذا العقار من تصرفات ،كما تحوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحتـــه وموقعـــــــه [3].

يتميزهذا النظام بأن جميع الحقوق العينية أصلية أوتبعية كانت لاتكتسب فيه إلا بالشهر،وأي بيان مثبت في السجل العقاري يعتبر هو الحقيقة المطلقة، لأن من شأن هذا النظام تطهير جميع العيوب التي قد تلحق بالتصرف.

---

[1]- الأستاذ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ،دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006، ص23.

[2]- الأستاذ خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، قصر الكتاب ، البليدة ، الجزائر ، 2001،ص21.

[3]- الأستاذ عباس عبد الحليم حجر ، شهر التصرفات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر و التوزيع، مصر ، 1989،ص10.

2/- خصائص نظـــام الشهر العيني :

يتميزنظام الشهر العيني أو نظـــام السجل العقـــاري، بجملة من الخصائص أو المبادئ جعلته يحقق بواسطتها الهدف المرجو من الشهر العقاري وتتمثل هذه المبادئ في:

أ- مبـــدأ التخصيـــص: مفاده هو أن يخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار كما يحدد وصفه من الناحية المادية، وعليه فإن هذا المبدأ هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى إعتبار لشخص المتصرف فيه [1]،و للتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقـــار يكفي الإطلاع على البطاقة العقاريـــةالمخصصة له، ومجموعة هذه البطاقات تكون مايعرف بالسجل العيني الذي إستمد منه نظـــام الشهر العيني تسميتـــه [2].

ب- مبـــدأ قـــوة الثبوت المطلـــقة: يسمى عند البعض بمبدأ الشهر[3]،ومفاده أن شهر التصرفات في ظل نظام الشهر العيني تعتبرقرينة قاطعة على ملكية الحق العيني ، وذلك لأنه يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها، وعليه فإن كل حق عيني تم شهره في ظل هذا النظام يعتبر حجة في مواجهة الكافة وهذا ما يعززالثقة في بيانات السجل العقاري.

وبالتالي فإن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي [4].

ج- مبـــدأ الشرعيـــة: يطلق عليه كذلك تسمية مبدأ المراقبة المسبقة [5]، ومفاده أن يحقق المكلف بالشهر في كل التصرفات بدقة وإمعان من حيث توفر كل الأركان والشروط المطلوبة لصحة التصرف بحيث لا يشهر في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلاً، وهذه نتيجة حتمية وضرورة لازمة لمبدأ قوة الثبوت المطلقـــة.

---

[1]- الأستاذ محمود العنابي ، المرجع السابق ، ص 10.
[2]- الأستاذ خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 22.
[3]- الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 17.
[4]- الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص31.
[5]- الأستاذ محمود العنابي ، المرجع السابق ،ص 10.

د- مبــدأ القيــد المطلــق : يقصد به أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية العقاريةأصلية كانت أم عينية، فبدونه لاتنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولاتزول ، فكل حق غير مشهر لاوجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا بالنسبة للغير و العكس صحيــح [1].

وهناك إرتبـــاط وثيق بين هذا المبدأ ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، حيث أن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول، فالحق الذي يعتبر موجوداً بشهـــره قد يكون قابلاً للطعن لأن مبدأ قوة الثبوت المطلقة يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصـــدرها [2].

ه- مبــدأ عــدم إكتساب الحقوق المشهرة بالتقـــادم : إذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب إكتساب الملكية و إنتقالها ،فإنه لايكون كذلك في كسب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني ، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة ،وذلك لأن من ثبت إسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقـــادم [3].

وبهذا يصبح نظام الشهر العيني بمبادئه السابق دراستها مرآة صادقة للحقيقة التي لايتخللها أدنى شك.

ثانيا : تقديــر نظــام الشهــر العيــني

يتميز نظـــام الشهـــر العيـــني بتحقيقه للأهـــداف التي يقـــوم عليها الشهر العقاري من إستقرار للملكية ودعم للإئتمـــان، بإعتمـــاده على المبادئ التي ذكرناها سابقا ،ورغم كثرة مـــزاياه إلا أنه لم يخلو من عيـــوب.

لذلك سنتطرق لمزياه أولا ، ثم للعيوب التي يمكن أن تنسب له.

---

[1]- الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 46،47.

[2]- الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص32.

[3]- المستشار معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علمّاوعملاً ، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر،1986، ص 84،85.

1/- مزايــا نظــام الشهــر العيــني : تتمثــل هــذه المـــزايا في :

أ-**حمايــة المتعامليــن:** إن كل ماهو مشهر ومقيد في السجل العقاري يعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير[1]، وبما أن الشهر يطهر التصرف من العيوب التي قد تشوبه فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان ولوكان هذا التصرف صادرمن غيرالمــالك، وذلك نظــراً لمبدأ القوة المطلقــة [2] (**FORCE PROBANTE**)، العائدة لهذا النظام ، وأساس ذلك الضمانات التي يمنحها نظام السجل العقاري الذي يقتضي إجراء فحصاً وتمحيصاً دقيقاً سابقاً لمستندات المالك أثناء الإشهار قصد تفادي إتمام إجراء الشهر على إسم غير المالك الحقيقي.

ب- **معرفة الحالــة القانونية للعقــار:** إن نظام الشهر العيني يقوم على أساس الوحدة العقارية بحيث تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية ، تسجل كل التصرفات الواردة على العقار في هذه البطاقة بدون إستثناء ، وبالتالي من يريد معرفة الوضعية القانونية للعقــار،أي التعرف على مالك العقار والأعباء التي تثقله ، ما عليه إلا الرجوع إلى السجل العقــاري والبطاقة المخصصة لهــذا العقـــــار.

ج- **إستبعاد خطــر التقــادم** : لا يعتد بالتقادم في ظل نظام الشهر العيني، مما يوفر للمالك الثقة و الأمــان من التعرض لخطر التقــادم ، وذلك لأنه يتعارض مع كل من مبدأ القيد المطلق ومبدأ قــوة الثبوت المطلقــة.

د- **عــدم تعارض سنــدات الملكية** : يقضي مبدأ التخصيص السابق ذكره ،بأن يخصص لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقةعقارية في السجل العقاري ، وبالتالي سوف يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة [3]، ثم إن وجود المبادئ الأساسية لنظام الشهر العيني المذكورة سابقاً ،تؤدي إلى نتيجة حتمية وهي تسهيل إنتقال الملكية العقارية في إبرام التصرفات , وتثبيت الثقة ودعم للإئتمان العقــاري .

---

[1]- الأستاذ خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 24.

[2]- الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 34.

[3]- الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 54.

ه- تحديد الوعـــاء الضريبي : إن العقار المدون في السجل العقاري يستدعي تحديد دقيق وسليم ، الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد الوعاء الضريبي مما يمكن من فرض الرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبـــل [1].

إن كل هذه المزايا تحقق إستقرار الملكية العقارية وتعزز الثقة في صحة الحقوق المشهرة وسلامتها ، مما يسهل اللجوء إلى القروض الرهنية ، الذي يترتب عنه تنشيط الإئتمان العقاري وبالتالي إستثمار أكثر للأموال العقـــارية مما يزيد في الدخـــل القومي للبـــلاد [2].

2- العيـــوب التي تنسب لنظـــام الشهر العيـــني:

على الرغم من المزايا المتعددة لهذا النظام ,إلا أن هناك بعض الفقهاء من إنتقدوا نظام الشهر العيني و رأوا عدم إمكانية تطبيقه لعدة أسباب منها:

أ- كثـــرة النفقـــات : إن أساس وقوام نظـــام الشهر العيني أو السجل العقـــاري , هو عملية المسح الشامل للأراضي الذي بدوره يتطلب أموال ضخمة وأعوان مختصون في الميدان ، ولو أن في حقيقة الأمر كل مايقدم من أموال لأجل القيام بعملية المسح سوف يعود بفوائد وبنتائج هامة لإقتصـــاد الـــدول.

ب- التضحية بالمالك الحقيـــقي: إن إنتقـــال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحـــده يجعـــل هذا النظام وسيلة لإغتصاب حقوق الملاك الحقيقيـــن ، ويحدث ذلك إذا ماتمكن شخص من شهرحق عيني لايملكه حقيقةً ، فيصبح هو المالك له ،ولايمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك [3]، وهذه حالة قل ماتحدث، الشيء الذي يتنافى ومبدأ الشرعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني أوعلى الأقل يقلل منها إلى حد كبير، لأن مبدأ الشرعيـــة يقضي بأن يحقـــق المكلف

---

[1]- المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علمًا وعملاً ، المرجع السابق ، ص 35.

[2]- الدكتور إدوارد عيـــد ، المرجع السابق ، ص 14.

[3]- الأستاذ السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006، ص 15.

بالشهر من سند ملكية المتصرف للحق محل الشهر وإن وقع هذا الخطأ فإن معظم الدول أقرت بتعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفيـــة [1].

ج- تجزئة الملكيـــة : إن القـــول بتخصيص بطاقة عقارية أوعدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التحقيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا ، خاصة في حالة الميراث أو القسمة ، حيث يصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص بطاقة لكل وحد عقارية، لكن يمكن تفادي ذلك، بوضع حد أدنى لا يجب النزول عنه لإعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية، وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعـــدم تجزئتها [2] .

تلك هي الإنتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني و التي لا يمكن أن تؤثر على المزايا العديدة لهذا النظام و لا أن تقلل من أهميته، والدليل على ذلك أن الغالبية العظمى لبلدان العالم أخذت بنظام الشهر العيني ،إما لأول مرة و إما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي[3].

بعدما تعرفنا على تطور أنظمة الشهر العقـــاري، خاصة في العصر الحديث أين وجدنا ظهور نظـــامين للشهـــرالعقـــاري، هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، بقي لنا أن نعرف ما هو موقف المشرع الجزائري من هذين النظامين و أي طريق إتبـــــع، هذا ما سنتناوله في المبحث المـــوالي.

---

[1] G-MARTY et P-RAYNOUD, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey,1971 P50.

[2] - الدكتور إبراهيم أبو النجـــا ، المرجـــع السابـــق ، ص 58.

[3] - الأستاذ جمـــال بوشنافـــة ، المرجـــع السابـــق ، ص 37.

المبحث الثاني : موقـــف المشرع الجزائري من أنظمة الشهـــر العقـــاري

إن المتفحص للنصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، وكذا المرسومين التنفيذيان له 62/76 و63/76 ، يستشف من خلال العبارات المتضمنة في هذه النصوص ،بأن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني ، ويظهـــر ذلك من خلال المادة الأولى الفقرة 01 من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على ما يلي :

" **إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية: 1- جـــدول للأقـــسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي** ....".

كما تنص المادة 15 من نفس المرسوم 62/76 على ما يلي : " **إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي**..... " ، وما يلاحظ من هذه النصوص أن المشرع إعتمد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية التي تخصص لها بطاقات عقارية من السجل العقاري (العيني)، غير أن المشرع وإدراكًا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الـــسجل العقاري على الواقع نظرًا لصعوبة إتمام عملية المسح ، نص في المادة 27 من الأمـــر 74/75 على ما يلي : " **إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشـــهار فـــي محافظـــة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيهـــا بعـــد مسح الأراضي تفهـــرس بصفة إنتقالية في مجموعـــة بطاقات عقارية مؤقتة تمـــسك علـــى الشكل الفـــــردي** .... " ،وهذا مايفيد بأن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل فـــي آن واحـــد نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني أوالسجل العقاري، أي أنه نظام شهـــرمختلـــط [1]، فإذا كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام وكإستثناء أو كمرحلة إنتقاليـــة أخـــذ بنظام الشهر الشخصي فإلى أي مدى تم تجسيد نظام السجل العقاري، لذلك سنتناول دراسة هذا المبحث في المطلبيـــن التاليـــن:

المطلب الأول : إزدواجيـــة نظام الشهـــر العقاري.

المطلب الثاني : مدى تجسيد نظام السجل العقاري.

---

[1]- الأستاذ بشير العتروس ، "الشهر العقاري في القانون الجزائري "، مقال منشور بمجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، دورية تصدر عن المحكمة العليـــا ، قسم الوثائق ، 2004، ص 43،44.

المطلب الأول : إزدواجيـــة نظام الشهـــرالعقاري

تبنـــى المشـــرع الجزائـــري نظام السجل العقـــاري بموجـــب الأمـــر74/75 وكمرحلـــة إنتقاليـــة ومؤقتـــة وفي إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي العام، الذي يشكل الأساس المـــادي للسجل العقـــاري ، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسسها بعد عملية المـــسح هذا النظام الذي ورثـــه عن الإستعمـــار الفرنسي .

لقـــد عمـــد المشرع الفرنسي بمجـــرد إحتلاله للجزائـــر إلى توسيـــــع نطـــــاق تطبيـــــق القوانيـــن الفرنسية لتشمل الجزائـــر وذلك تأكيـــدًا للإحتـــلال ، فصـــدر في هـــذا الـــشـــأن قانـــون سنـــة 1834 الـــذي مفـــاده إمتـــداد تطبيـــق القوانيـــن الفرنسيـــة إلـــى الجزائـــــر ومن بين هذه القوانيـــن ، القانون الصـــادر فـــي 23 مـــارس 1855 المتعلـــق بالإشهـــــار العقـــاري(تسجيلات الرهون) ، والذي مفـــاده إلزاميـــة شهـــر جميع التصرفات و العقـــــود الناقلـــة للملكيـــة العقاريـــة أو المترتبـــة عليها ديونـــًا أو أعبـــاء حتى تكـــون حجـــة علـــى الغيـــر [1]، وهكـــذا فإن أول قانـــون كـــان يحكم التصرفـــات العقاريـــة فـــي الجزائـــر هـــو القانون المـــدني الفرنسي بما تضمنه من أحكام في هذا الشأن [2]، مع العلم أن الأحكـــام المنظمة لعمليـــة شهـــر التصرفـــات العقاريـــة في القانون المـــدني الفرنسي كانت تتـــســـم بطابـــــع نظـــام الشهـــر الشخصـــي [3].

هـــذا وتجـــدر الإشـــارة إلى أن الأمـــلاك العقاريـــة قبل الإحتلال الفرنسي ، أي أثناء التواجد العثمـــاني كانت مصنفة إلى أربعـــة أصناف ، أراضي الملك ، أراضي العرش أو السبقـــة الأراضي الوقفيـــة ، أراضي البايلك ، حيث كانت المعاملات فـــي هـــذه الأراضـــي تخـــضع للأعـــراف المحلية وأحكـــام الشريعـــة الإسلاميـــة (الكتابـــة و الإشهـــاد).

هكـــــذا بقيـــت القوانيـــن المنظمة للملكيـــة العقاريـــة تصـــدر من حين لأخر وتعـــدل إلـــى غاية صـــدور المرســـوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقـــاري في الجزائر ، و الذي حددت مهلة تطبيقية إبتداءًا مـــن 1961/03/01

[1]- الأستاذ محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقـــاري "، الجزء الأول ، مجـــلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العـــدد 05 ، 1998 ، ص 30 ، 31 .

[2]- المرجع نفســـه ، ص 31.

[3]- G-MARTY et P-RAYNOUD, les sûretés réelles et publicité foncière, op-cit ,p 364.

وذلك عبـــر كامل التـــراب الوطني بإستثنـــــاء ولايتي الواحـــات و الســـاورة آنذاك حيـــث شملها ذلك الإصـــلاح إبتـــداءًا من 1963/09/01 بمقتضى المرســـوم رقم 272/63 المؤرخ في 1963/07/25 [1].

ويلاحـــظ بأن المرســـوم 1190/59 قد جـــاء مطابقـــًا للقواعـــد و الإجراءات التي نظمهـــا المرســـوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن التغيير الجذري لنظـــام الـــشهر العقاري في فرنســـا [2]، و الذي كان يحتـــوي على مبادئ نظـــام الشهر الشخصي لكـــن مـــع إدخـــال تنظيـــم جـــــذري على نظـــام الشهـــر المعمـــول به سابقـــًا ،ولذلك فإن المرســـوم رقم 1190/59 قـــد جـــــاء بنفـــس الضوابـــط التي نص عليها المرسوم رقم 22/55 لاسيما وجـــوب إفـــراغ التصرفـــــات الواردة على الملكية العقاريـــة في شكل رسمي مـــع تبيـــان كامـــل هويـــة الأطـــراف ، وكذا القيـــــام بتعيين العقـــارات، وتأسيس أصل الملكية من قبل صاحب الحق بإستثناء السنـــدات التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل الشروع في تطبيق هذا القانـــون أي قبل 1961/03/01 حيث يمكـــن الرجـــوع إليها و الإرتكاز عليها لنقل الملكيـــة ولو كانت غيـــر مشهـــــرة [3].

ولكـــــن نتيجة للعيـــــوب العديـــدة لنظام الشهـــر الشخصي من جهة ، ولعدم شمولية تطبيق المرســـوم 1190/59 على كل المعامـــلات العقاريـــة حيث كان جزء منها يخضع لأحكـــــام الشريعـــة الإسلاميـــة ، الأمـــر الذي أدى بالمستعمـــر إلى إلغاء نظام الشهر الشخصي الـــذي جاء به المرســـوم 1190/59 وإصـــدار قانـــون بتاريخ 1959/01/03 والـــذي كان يرمـــي إلى تأسيس ومعاينـــة حقوق الملكيـــة و الحقـــوق العينية الأخرى وإلى تحديـــــد الأمـــــلاك حسب طريقـــة هندسيـــة لأجـــل إقامـــة مخـــطط صحيح .

وبهـــدف التطبيـــق السليـــم لهذا القانـــون أصدر المشرع الفرنسي المرســـوم رقـــم 185/61 المؤرخ في 1961/02/22 المتضمن تنظيم الإدارة العموميـــة المكلفة بإحتـــرام وتطبيق هـــذا القانـــون ، حيث تم منـــع تسجيل العقـــود العرفيـــة الواردة على الملكية العقاريـــــة وكـــــذا

---

[1]- الأستـــاذ محمـــد بوركي ، المرجع السابق ، ص 31 ، 32 .

[2]- P.Salvage- Gerest " Les sûretés et la publicité foncière " Presses universitaire de Grenoble, 1994,p 167.

[3]- الأستاذ حمـــدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2000 ،ص 64.

إلـــــزام الموثقين ووكلاء الدعـــاوى و القائمين بالتنفيـــذ ، و السلطات الإدارية بإشهار كـــل العقـــود و القـــرارات القضائية و الإداريـــة المحررة من طرفهـــم أو بمساعدتهـــم [1].

وما يلاحـــظ أن نصوص القانـــون الصادر بتاريخ 1959/11/03 ، قـــــد تـــضمنت أحكـــام نظـــام الشهـــر العيني ، حيث شرع في تطبيق عملية مســـح الأراضي على سبيل التجربة في منطقـــة ملاكوف (حاليًـــا بوقـــادير) ثم تركت تمامـــا بعد الإستقـــــلال [2].

وبذلـــك فإن نظـــام الشهـــر المطبق في الجزائـــر المستعمرة تحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظـــام الشهـــر العيني ، وإن كان هذا التحول مجـــرد تحول نظري لأن قانون سنة 1959 لم يطبق في الجزائـــر إلى غايـــة الإستقـــــلال سنـــة 1962 .

لقـــد كان لزامـــًا على الحكومـــة الجزائرية بعد الإستقلال أن تقوم بتنظيم المجتمـــع بقـــوانين وطنيـــة تعكـــس آمالـــه ومصالحه ، وأمـــام الأوضاع الصعبة آنـــذاك أصـــدرت الحكومـــة الأمـــر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 يقضـــي بتمديـــــد العمـــــل بالقوانيـــــن الفرنسيـــة ، مع إستبعـــاد كل النصوص التي تتعـــارض مع السيـــادة الوطنية وذلك إلى غاية ســـن قوانيـــن جزائريـــــة [3].

وهكـــذا إستبقى المشـــرع الجزائـــري بعد الإستقـــلال العمـــل بأحكام القانون المدني الفرنسي والمرســـوم 1190/95 المتضمن التغيير الجـــذري لنظام الشهر العقـــــاري فـــي الجزائـــر وبالتـــالي بقي نظـــام الشهـــر الشخصي مطبقـــًا في الجزائـــر على غـــرار نظـــام الـــشهر المطبق في فرنســـا [4]، هذا من جهـــة ، ومن جهة أخـــرى بقـــي القانـــون الفرنسي يطبـــــق على العقـــارات المفرنسة، وأحكـــام الشريعـــة الإسلاميـــة و الأعـــراف المحلية مطبقة على الأراضي الأخـــرى ، أي أن القانـــون أبقـــى على إزدواجيـــــة النظـــــام ، نظـــام الـــشهر الشخصي المستمـــد من القانـــون الفرنسي ونظـــام الإشهـــــــاد المـــستمـــد مـــن أحكـــــام الشريعـــة الإسلاميـــــــة .

---

[1]- الأستـــاذ محمـــد بوركي ، المرجع السابق ، ص، 32 .

[2]- الأستـــاذ حمـــدي باشا عمـــر، المرجع السابق ، ص 65.

[3]- الدكتور محمد فاروق عبد الحميد ، التطـــور المعاصر لنظرية الأموال العامـــة في القانون الجزائـــري، دون طبعة، ديـــوان المطبوعـــات الجامعية، الجزائر 1988، ص 124.

[4]- الأستاذ عمر صدوق ،شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة الجزائر،1982،ص 17.

ونظرًا للوضعية الغامضة التي سادت هذه الفترة، فإن المشرع لم يكتفي بالإبقاء على القوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية ، بل رأى ضرورة إصدار قوانين وطنية تتكفل بالوضعية السائدة فيما يخص المعاملات العقارية من كل جوانبها سواء تعلق الأمر بشكل التصرفات العقارية أو إثباتها أو المحافظة عليها عن طريق إرساء نظام إشهار عقاري فعال [1].

وفي هذا الصدد أصدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 الذي تم بموجبه إلغاء مكاتب الموثقين والمحاكم الشرعية سابقًا وأنشأت مكانها مكاتب للتوثيق تابعة لوزارة العدل أسندت لها مهام التوثيق وكذا المحافظة على الأرشيف القديم و تسليم النسخ منه للأطراف المعنية [2]، كما أصدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 [3]، وكذا المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة [4]، والقانون المدني بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 [5] والأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1975/11/12.

ويلاحظ أنه إذا كان نظام الشهر العقاري الذي ورثته الجزائر عن التشريع الفرنسي ذا طابع شخصي ، فإنه لم يبقى كذلك على إطلاقه لأن المشرع بدأ يتجه إلى التلميح بالأخذ بمبادئ نظام الشهر العيني في مختلف القوانين المذكورة سابقًا، والتي سبقت صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي جسد فيه صراحة تبني بنظام الشهر العيني ، وذلك كما يظهر

---

[1]- الأستاذ محمد بغدادي ، محاضرة بعنوان ، المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك الخواص ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، مديرية الشؤون المدنية ، وزارة العدل ، 1995 ، ص 97 .

[2]- الأستاذ محمد بوركي ، المرجع السابق ، ص 32 .

[3]- راجع في ذلك : الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/08.

[4]- راجع في ذلك : المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1973/02/20.

[5]- راجع في ذلك : الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

واضحًا في نص المادتيــن 24 و 25 من قانون الثورة الزراعيــة ، حيث نصت المــادة 24 على ما يلي: " **تؤســس في نطــاق كــل بلديـــة خزانـــة للبطاقـــات العقـــارية** ...." .

كمـــا نصت المـــادة 25 على ما يلي : " عند الإنتهـــاء من العمليـــات المشـــروع فيها برســـم الثـــورة الزراعية في بلديـــة ما يباشـــر في وضع السجـــل المساحي العـــــام للـــبلاد وفقـــا للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعـــد " .

يمكن أن نستنتـــج من خـــلال هاتين المادتين إتجـــاه المشرع إلى الأخـــذ بنظام الشهر العينـــي و ذلك من خلال إستعمـــال العبـــارات " **البطاقات العقارية** " و " **المسح العام** " .

أما فيما يخص المرســـوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكيـــة العقاريـــة الخاصـــة ، فقد نـــصت المـــادة 32 منه على ما يلي : " **تستبـــدل شهـــادات الملكيـــة بدفاتـــر عقاريــــــة بمجـــــرد إحداث المســـح العـــام لأراضي البـــلاد** .... " .

كما نصت المـــادة 33 منه على ما يلي:" **إن الدفاتـــر العقاريـــة الموضـــوعة علـــى أســـاس مجموعة البطاقـــات العقاريـــة البلديـــة و مســـح الأراضي المحـــدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديـــد والوحيـــد لإقامة البينة في شـــأن الملكيـــة العقاريـــة**". كـــذلك من خلال هاتين المادتين نلاحـــظ أنهما قد أشـــارتا إلى بعض العناصـــر التي يرتكز عليها نظـــام الشهـــر العيني ، والتي تتمثل في البطاقـــات العقاريـــة التي تخصص لكل عقـــار أو وحـــدة عقاريـــة ، و الدفتـــر العقـــاري الذي يسلـــم للمـــالك بعد إتمام إجراء الشهـــر عن طريق شهـــر حق عيني أصلي أو تبعـــي في ظـــل نظـــام الشهـــر العينـــي .

إن كل هـــذه العبـــارات المذكورة في المـــواد السابقـــة هي نفســـها التي إستعملها المشرع في الأمـــر رقم 74/75 ، و الذي جســـد فيه صراحـــة الأخذ بنظـــام الشهـــر العينـــي و هذا ما نستشفـــه من خـــلال المـــواد 02 ، 04 و 15 منه ، حيث تنص المـــادة 02 على ما يلـــي : "**إن مســـح الأراضي العـــام يحـــدد و يعـــرف النطـــاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسًا ماديًا للسجل العقـــاري** "، أما المـــادة 04 فقـــد نصت على أنـــه " **يتـــم علـــى مجمـــوع التـــراب الوطني تحديـــد الملكيات قصد إعطـــاء مخـــطط منظـــم وتأسيس مـــســـح الأراضـــي**" ، و نصت المـــادة 15 على أنـــه " **كل حق للملكية وكل حـــق عيني آخـــر يتعلـــق بعقـــــار لا جـــود له بالنسبة للغيـــر إلا من تاريـــخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية**.........." .

إن كـــل هـــذه المـــواد تنص على ضرورة الشـــروع في عملية المـــسح و تأســيس الـــسجل العقـــاري، لكن المشرع وبأخـــذه عين الإعتبار للوقـــت الذي تتطلبه هذه العمليـــة ،قد نـــص على الإبقـــاء مؤقتـــًا على تطبيـــق نظـــام الشهـــر الشخصي ريثما يتم إعداد المـــسح العـــام للأراضي ، وقد تأكـــد هذا في نص المـــادة 27 من الأمر 74/75 و المادتين 113 و 114 من المرســـوم التنفيـــذي 63/76 المتعلـــق بتأسيس السجـــل العقـــاري [1].

وبناءًا على ماسبـــق ذكـــره ، فإن نظـــام الشهـــر العقـــاري في الجزائر قـــد مـــر بمراحـــل مختلفة منها الأعراف المحلية وأحكام الشريعة الإسلامية " الكتابة و الإشهاد " قبـــل الإحـــتلال الفرنسي ونظام الشهر الشخصي أثناء الإحتـــلال الفرنسي ، ثم نظام الـــشهر الشخـــصي بعـــد الإستقـــلال إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 ثم إزدواجية نظام الشهر " نظـــام الشهر العيني و نظـــام الشهر الشخصي " بدايـــة من صـــدور الأمر رقم 74/75 و المرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 إلى غاية اليـــوم، مع ملاحظة أنه وبعد أكثر من 20 سنة من إصدار الأمر رقم 74/75 ، فـــإن عملية المسح لم تشمـــل ســـوى 500 بلديـــة من مجموع 1541 بلديـــة عبـــر كافـــة التـــراب الوطني وذلك بصفة غيـــر مكتملة شملتها عمليات ظرفيـــــة ، مثـــل تطبيـــق قانون الثـــورة الزراعية و إعـــادة هيكلة المـــزارع والتنازل على أمـــلاك الدولـــة و التقسيمات الإداريـــة المتتالية ، وهذا راجـــع إلى الظروف الصعبة التـــي عاشـــتها البـــــلاد بالإضافـــة إلى التكاليف الباهظـــة التي تتطلبها عمليـــة المســـح [2].

و في هـــذا الصـــدد فقـــد إستفـــادت الجزائـــر من قـــرض البنك الدولي للإنشاء و التعميـــر قـــدره 33 مليون دولار بموجب إتفـــاق قـــرض رقـــم 3488 بتـــاريخ 1992/08/05 وتـــم المصادقة عليه بموجب المرســـوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 [3] وذلك من أجل تمويـــل مشـــروع ذا طابـــع عمومي سمي " **بالتوثيق العقـــاري العـــام** " [4] و الـــذي

---

[1]- الأستاذ حمـــدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2000 ، ص 118 .

[2]- الأستاذ حمـــدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشـــريع الجزائـــري ، المرجع السابق ، ص 77 .

[3]- راجع في ذلك : الجريدة الرسميـــة العـــدد 78 المؤرخة في 1992/10/28.

[4]- الأستاذ سماعين شامـــة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2002 ، ص 106 .

يهدف إلى إعداد المسح العـام للأراضي و إقامة سجـل عقـاري يغطي كافـة التـراب الوطني في أجل أقصـاه 15 سنـة.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد أخـذ بنظـام الـسجل العقـاري [1] بمقتـضى الأمـر 74/75المؤرخ في 1975/11/12، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسـومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 1976/03/25 ، كأصل عام ، مع الإبقـاء على تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تمسسها بعد عملية المسح ، وذلك كمرحلة مؤقتة إلى حين إتمـام عملية مسـح الأراضي.

المطلب الثاني : مدى تجسيـد نظـام السجل العقـاري

لمعرفـة إلى أي مـدى جسـد المشرع الجزائـري نظام السجل العقـاري، وجـب معرفـة مدى أخـذ المشرع بالمبادئ التي يرتكز عليها هذا النظـام ، وذلك بإسقاط هذه المبادئ مـع النصوص القانونيـة الواردة في الأمر رقم 74/75 و المرسـومان التنفيـذيان لـه 62/76 و 63/76 ، وذلك ماسنحـاول دراستـه كما مايلي :

الفـرع الأول : مبـدأ التخصيـص

كما رأينا سابقـًا، يقضـي مبـدأ التخصيص أن تخصـص لكل وحدة عقارية بطاقة عقاريـة يقيد فيها جميـع التصرفـات الواردة على العقـار ، ومن مجموع هـذه البطاقـات يتكـون السجـل العينـي [2]، وبالرجـوع إلى المـادة 23 من المرسـوم 62/76 المتـضمن إعـداد المسح العـام للأراضي نجدها تنص على ما يلي : " **تحدث بطاقة قطـع أراضـي للملكيـة بالنسبة لكل وحدة عقاريـة موجودة في مسـح الأراضي العـام الذي تم إعـداده** .... " .

نستنتـج من خلال هذه المـادة أنه تحـدث بطاقـات عقاريـة وتخصص كل بطاقـة من هذه البطاقـات لكل وحدة عقاريـة ، ويـدون في هذه البطاقـة العقارية كل التصرفات الـواردة على الوحـدة العقاريـة وبذلك توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية الحقيقيـة للوحـدة

---

[1] - الأستاذ محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقـاري "، الجزء الثـاني ، مجـلة الموثـق ، الغرفـة الوطنية للموثقين، العـدد 06، 1999 ، ص 28.

[2] - الدكتور محمـود العنابي ، المرجـع السابـق ، ص 10

- المستشار معوض عبد التـواب ، السجل العيني علمًا وعملاً ، المرجـع السابـق ، ص 40 .

العقاريـــة ، إن مجمـــوع هذه البطاقات العقاريـــة يشكل ما يسمى بالسجل العقاري وبهـــــذا يكون المشـــرع الجزائـــري قد أخذ فعلاً بمبـــدأ التخصيـــص .

الفـــرع الثاني : مبـــدأ القيـــد المطلـــق

مفـــاده أن لا يتـــم إكتساب الملكيـــة ولا سائـــر الحقـــوق العينيـــة الـــواردة على العقارات إلا بالشهـــر ، وسواء كانت هذه الحقـــوق العينية أصلية أو تبعيـــة و أيًا كـــان ســـبب إكتـــسابها فبـــدون الشهر لا تنشأ هذه الحقـــوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بـــين ذوي الـــشأن ولا بالنسبة لغيرهم ، وبالعكس من ذلك يعتبر كل حق تم قيـــده حجة بالنسبة للكافـــة ولا يمكـــن لأي كـــان أن ينـــازع في ذلك [1].

وبالرجـــوع إلى الأمـــر 74/75 نجد أن المشـــرع قد نص على هذا المبـــدأ في المـــادة 16 منه 74/75 و التي جاء فيها ما يلي " **إن العقـــود الإراديـــة و الإتفاقـــات التي ترمـــي إلـــى إنشـــاء أو نقـــل أو تصريـــح أو تعديـــل أو إنقضـــاء حق عينـــي ، لا يكون لها أثر حتـــى بين الأطـــراف إلا من تاريـــخ نشـــرها في مجموعـــة البطاقـــات العقاريـــة** " .

يفهـــــم من خلال هذا النـــص أنه وبغض النظـــر عن نـــوع التصرف وعن صفة الشخص أو الجهـــة التي أصدرتـــه و سواء كان منشئًا أو كاشفًا أو مصرحًا أو معدلاً للحـــق فإنـــه لا وجـــود له إلا بشهـــره بمصلحة الشهـــر العقاري [2]، بمعنى آخر أن الشهر هـــو المـــصـــدر الأساسي و الوحيـــد لكل الحقـــوق العينية على أن تبقى كل التـــصرفـــات غيـــر المـــشهـــرة بـــدون أثـــر لا بين أطرافـــها ولا إتجـــاه الغيـــر .

إلا أنـــه رغم ذلك فإن المشرع قد أجـــاز الطعـــن في التصرفـــات المشهرة أمام القضاء وهذا ما يلاحـــظ من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 التي جـــاء فيهـــا مـــا يلـــي: " **إن دعـــاوى القضـــاء الرامية إلى النطق بفســـخ أو إبطال أو إلغـــاء أو نقض حقـــوق ناتجـــة عن وثائـــق تم إشهارهـــا لا يمكن قبـــولها إلا إذا تم إشهارهـــا** .... " .

كما أنـــه لم ينص صراحـــة على حظر التقـــادم لا في الأمر رقم 74/75 ولا في المرسومان التنفيذيـــان له 62/76 و63/76 مما يفتح المجال لإمكانية تملك العقـــارات و الحقوق العينيـــة

---

[1]- الدكتور عصام أنور سليم ، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني ، دون طبعة، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر، 2002، ص 16.

[2]- المستشارة ليلى زروقي ، مقال بعنوان " التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار المترتبة عن القيد "، مجـــلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العـــدد 05 ، 1998 ، ص 13.

العقارية الأخـــرى المشهرة وفق نظـــام الشهـــر العيني ، وعليه فإن المشرع لم يجســـد مبـــدأ القيـــد المطلق وفقـــًا لما يقتضيه نظـــام السجل العقـــــاري.

الفـــرع الثالث : مبـــدأ الشرعيــــــة

سبـــق وأن ذكرنـــا بأنه في ظل هذا المبـــدأ ، يقـــــوم الموظف المكلف بالشهر في الـــسجل العيني بالتأكـــد و التحقق من كافة السنـــدات التي يجري القيـــد في السجل بموجبها حتـــى لا يشهـــر إلا الحقـــوق المشروعـــة فعـــــلاً [1].

وبالرجـــوع إلى مضمون المـــادة 22 من الأمر 74/75 نجدها تنص على ما يلـــي: " **يحقـــق المحافـــظ في هويـــة وأهليـــة الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحـــــة الأوراق المطلوبـــة من أجل الإشهـــار**..........." .

كمـــا تنص المـــادة 100 من المرســـوم 63/76 على ما يلي : " **يرفـــض الإيـــداع في حالة عـــدم تقديـــم إلى المحافظ ما يلي :**

* إما الـــدفتـــر العقـــــاري .

* إما مستخـــرج مســـح الأراضي و في حالة تغيير حـــدود الملكية وثائـــق القياس..........

كما يرفض الإيداع على الخصوص :

* عندما يكون التصديق على هوية الأطـــراف وعند الإقتضاء على الشـــرط الشخصي ، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و103 .

* وبصفـــة عامـــة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقـــدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب.........، وعندمـــا تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعـــة قصد الإجـــراء بأن العقـــــد الذي قـــدم إلى الإشهـــار غير صحيح من حيث الشكل ...." .

ما يلاحـــظ من خـــلال هذه المـــواد أن المشرع قد خول للمحافـــظ العقـــاري سلطة مراجعـــة ومراقبـــة شكل وموضـــوع التصرف المودع للإشهار، وألزمه بـــرفض إيـــداع العقـــــود و الوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكليـــة و الموضوعيـــة المطلوبـــة قانـــونًا [2].

وفي مقابـــل ذلك أعـــطى لكل من لحقه ضرر من قرارات أو أخطاء المحافظ العقـــاري حق الطعـــن في قراراته أما القضاء ، كما رتب مسؤوليته عن الأخطـــاء التي يرتكبها أثناء تأديـــة

---

[1]- الأستاذ السيـــد عبد الوهـــاب عرفـــة ، المرجـــع السابـــق ، ص 15،14 .

[2]- راجع في ذلك : المواد من 102إلى 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

مهامه وهذا ما نصت عليه المادتين 24 و23 من الأمر 74/75 ،حيث تنص المادة 24 على: " **تكون قرارات المحافــظ قابلة للطعــن أما الجهـــات القضائية المختصة إقليميــًا** " .
كما نصت المـــادة 23 على ما يلي : " **تكـــون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافــظ أثنـــاء ممارســـة مهامـــه** ...." [1].
ما يستنتـــج من هذه المـــادة أنها تضمنت مبـــدأ هـــام كان قد أوصى به " **تورانس**" [*] وهـــو إنشاء صنـــدوق ضمان مهمته تعويض كل من تضرر بسب الأخطاء التي يرتكبهـــا الموظـــف المكلف بالشهر ، ذلك أنه لا يمكن عند الخطأ أن يسترجع العقـــار بعد شـــهره ، وإنمـــا يبقـــى للمتضرر حق المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب ضياع ملكيته بالشهـــــر .
مايمكن ملاحظته أن هنـــاك تعارض بين نص المادة 23 من الأمر 74/75 التي جاءت تطبيقًا لمبدأ الأثر المطهر للشهر ، والمادة 85 من المرسوم 63/76 التي تجيز الطعن في التصرفات المشهـــرة ، ومن أجل ذلك وجب على المشرع إلغاء المادة 85 و الإبقاء علـــى المـــــادة 23 وهو الأصل ، نظرًا لأن ذلك يتماشى مع نظام الشهر العيني الذي يحظر الطعن في التصرفات المشهرة بناءًا على مبدأ الشرعية الذي بموجبه يتحرى المحافظ العقاري جيدًا في التصرف قبل أن يقدم على شهـــره مما يجعل وقوعه في الأخطاء نادرًا، و حتـــى وإن أخطـــأ فإنـــه يمكـــن للمتضرر أن يطالب بالتعويـــض و تترتب مسؤولية الدولـــة عند ذلك .

الفـــرع الرابع : مبـــدأ حظـــر التقـــــــادم

كما سبق ورأينا بأن الشهـــر هو مصدر كل الحقـــوق العينية ، بالتـــالي فـــإن كـــل الطـــرق الأخـــرى لإكتساب هذه الحقـــوق مستبعـــدة ومنها التقـــادم، ذلك أن مبدأ الشهـــر يقضي بأن من ثبـــت إسمـــه في السجل العيني كمالك للعقـــار أو صاحب حـــق عليه يصبـــح في مأمـــن من أن يفاجـــأ بإدعـــاء أي مغتصب يزعـــم أنه تمـــلك العقـــار بالتقـــادم [2].

---

[1]- راجع في ذلك : المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد 10 مؤرخة في 1991/03/02.

[*]- هو السيد: روبير ريتشارد تورانس ، أول من وضع قواعد وأسس نظام الشهر العيني ، كان ذلك في أستراليا في بداية النصف الثاني من القـــرن 19.

[2]- المستشار معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علمًاوعملاً ، المرجع السابق ، ص 84،85.

ونظـــرًا لما لهذا المبـــدأ من أهمية كبيرة في ضمـــان إستقـــرار المعاملات العقارية، فـــإن الكثير من التشريعـــات العربيـــة [1] تحرص على النص صراحة على مبدأ حظر التقادم سواء في قوانينها المدنيـــة أو في النصوص الواردة في قـــوانين الـــشهـــر العقـــاري ،إلا المـــشرع الجزائـــري فإنه بالرجـــوع إلى الأمـــر 74/75 المتضمن إعداد مـــسح الأراضـــي العـــام و تأسيس السجـــل العقـــاري وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76 ، فإننا لا نجـــد في أي منهـــم نص قانونـــي صريـــح ينص على عـــدم إمكانيـــة تملك الحقـــوق العينية بالتقـــادم رغـــم أنـــه من أهـــم مبادئ نظـــام السجـــل العقـــاري، لذلك لابـــدا على المشرع أن يواكب التشريعـــات العربية ويضيف مادة صريحة في الأمر 75/74 ، تقضي صراحة بحظر التقـــادم كوسيلة لإكتســـاب الحقـــوق العينية العقاريـــة في المناطق التي طبق فيهـــا نظـــــام الـــسجل العقاري و ذلك تماشيًـــا مع قواعـــد هذا النظـــام الذي أخذ به ، خاصة إذا علمنا أن القـــانون المدني[2] في مواده 821 و 824 و 827 و 828 يقضي بإمكان إكتســـاب الملكيـــة و الحقـــوق العينية الأخـــرى عن طريـــق التقـــادم ، ونحن نعلم بأنه في حالـــة عـــدم وجـــود نص فـــي قانـــون خاص ينظـــم مسألـــة معينـــة ، فإنه يجب علينـــا الرجـــوع إلى القواعـــــد العامـــة في القانـــون المـــدنـــي .

هـــذا بالرغـــم من أن المشـــرع نص في المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يســـن إجـــراء إثبات التقـــادم المكسب وإعـــداد عقد الشهرة المتـــضمن الإعتراف بالملكيـــة [3] على أن تكون المناطـــق التي يطلب فيها الحائـــز إعداد عقد شهرة غير ممسوحة ، والذي تم إلغـــاؤه بموجـــب المـــادة 24 مـــن المرســـوم 147/08 المـــؤرخ فـــي 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ،والذي جـــاء تطبيقًـــا للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن

[1]- مثـــلاً : في لبنان تنص المادة 255 من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في 1930/11/12 على ما يلي " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقـــاري ... " ، وتنص المادة 19 من القرار رقم 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري المؤرخ في 1926/03/15 " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقـــاري "، وفي التشريع المصري تناول قانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964 مبدأ حظر التقادم عند إجراء القيد الأول للعقـــارات فتنص المادة 13 من قانون السجل العيني " لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليـــد إلا إذا لم يكن في المحـــررات المشهـــرة ما يناقضـــها " .

[2]- راجع في ذلك : الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

[3]- راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 1983/05/24.

طريق تحقيق عقاري، حيث أجاز هذا الأخير في المادة 02 منه إمكانية إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في المناطق غير الممسوحة ، وبمفهوم المخالفة للمادتين 01 من المرسوم 352/83، والمادة 02 من القانون 02/07 ، فإن الأراضي الممسوحة أي التي يطبق فيها نظام السجل العقاري لا يمكن أن تكون محل إكتساب بالتقادم ، ولكن رغم ذلك كان من المفروض أن ينص المشرع صراحة في الأمر 74/75 و المرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 على عدم إمكانية إكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام السجل العقاري .

وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا لم تستقر على رأي فيما يخص إمكانية تملك العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر بالتقادم فمرة تجيزه وأخرى تمنعه [1] ، لذلك فإنه من الضروري أن يتم إدراج نص صريح في الأمر 74/75 والمرسومان 62/76 63/76 يقضي صراحة بعدم إمكانية تملك العقارات الممسوحة والتي لها سندات ملكية مشهرة بالمحافظة العقارية بالتقادم لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ولأن الحيازة قرينة على الملكية و الملكية ثابتة هنا بالشهر ، أما بالنسبة للعقارات غير الممسوحة والتي ليس لها سندات ملكية مشهرة ، أو تلك التي لها سندات فقدت طابعها الحيني ولم تعد تعكس الوضعية الحالية ، فيمكن تطبيق القانون 02/07 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري، مع مراعاة القاعدة العامة الواردة في نص المادة 827 من القانون المدني ، وذلك للمساهمة في عملية التطهير العقاري عن طريق تسليم سندات الملكية في المناطق غير الممسوحة ، وذلك في إنتظار إتمام عملية المسح على مستوى كامل التراب الوطني والتي يمكن أن تستغرق وقتا طويلا نظرًا للإمكانيات المادية و البشرية التي يتطلبها .

[1]- هذا ما يلاحظ من القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 104967المؤرخ في 1993/11/10والتي أجازت فيه تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب ، هذا القرار منشور بالمجلة القضائية العدد01 لسنة 1994ص 43، كما أنها سرعان ما غيرت رأيها وأصدرت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا القرار رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 والذي جسدت فيه عدم إمكانية تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب ، هذا القرار الذي كان محل تعليق للأستاذ عمر زودة ، في مقال منشور بمجلة الموثق العدد 06 لسنة 1999 ص15، والذي خلص فيه إلى أن حظر التقادم في العقار المشهر بسند رسمي هو إستثناء لم ينص عليه القانون صراحة مما يعد مخالفة لأحكام المادة 827 من القانون المدني.

إن تحقيــق نظــام الشهــرالعينــي أو السجــل العقــاري لأهــدافه المتمثلة في حمــاية الملكيــة العقاريــة وضمــان سلسلة إنتقــال الملكية ودعــم الإئتمــان و تعزيز الثقــة في المعاملات ،مرهــون بمدى تأسيس هذا النظــام ، والــذي يتــم من خلال التأسيس المادي للسجــل العقاري بالقيام بعملية المسح العــام للأراضي، وبالتأسيس القانــوني للسجل العقــاري،الذي يعتبر الوعــاء الذي تشهر فيه جميع حقوق الملكية و الحقــوق العينية الأخرى، وبما أن عمليــة المسح تتطلب وقتاً طويــلاً ، وإمكانيــات مادية وبشرية هامــة فقــد كانــت عائــقًا مباشــرًا في قيــام وتجسيــد هذا النظــام ، الأمــر الذي جعل المشرع يتدخل مؤخرًا ويصـــدر القانــون 02/07 وذلك قصد تدعيــم هذه العملية ، وبالتالي المساهمة في تأسيس وتجسيــد نظــام السجــل العقـــاري.

خلاصـــة الفصـــل الأول :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري يعتبر من بين أهم المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتوفير الإئتمان العقاري ، ومن أهم الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم ، حيث تمتد جذور نظام الشهر العقاري إلى المجتمعات البدائية ، وذلك لإرتباطه بفكرة الملكية التي عرفت منذ أقدم العصور وإختلفت طرق وشكليات إكتسابها وكيفية إنتقالها بما يتوافق و التغيرات التي عرفتها المجتمعات، ففي العصر القديم عرف الرومان عدة شكليات منها طريقة التناوب الصوري ،والتسليم باليد الطويلة،........ ولايمكن القول بوجود نظام للشهر العقاري في هذا العصر، كنظام له قواعد وأحكام محددة كما هو عليه الحال في العصر الحديث ، أما في الشريعة الإسلامية فإن أول من لجأ إلى نظام تسجيل المعاملات العقارية هم فقهاء المذهب الحنفي في أواخر الخلافة العثمانية ، حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية ، حيث قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء ، أشرفت على وضع هذه القواعد ، ولقد أنشأت الدولة العثمانية وزارة خاصة سميت وزارة " **الدفتـــر الخاقـــاني**" مهمتها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها ، والمحافظة على السجلات العقارية .

أما في العصر الحديث فقد كانت الدولـــة البروسية أول من أوجـــد نظامًا مبتكـــرًا للـــسجـــل العقـــاري في عهـــــد ملكـــها " **فريديريك الثاني**" الذي أصدر بتاريخ 1783/12/20 قانونًـــا أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة يخصص لكل عقـــارصحيفة عقاريـــة تقيـــد فيها جميع العقـــود والمعامـــلات المتعلقـــة بـــه، وفي فرنسا أقر قانون 1855/02/23 نظـــام الشهر العقاري الشخصي، فقد أحي تسجيل العقود العقارية حتى يمكـــن الإحتجاج بهـــا إتجـــاه الغيـــر، إلى أن ظهرت في أستراليا طريقة " **تورانـــس**" في الشهر العقـــاري حيـــث أرســـى قواعد نظام السجل العقاري أو السجل العيني ، وبذلك نجد أن نظام الشهر العقاري يقوم علـــى نظامين هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، ويعتبر نظام الـــشهر الشخـــصي أول نظام ظهر وساد في مختلف دول العالم ، ويقوم هذا الأخير في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وذلك بغض النظر عن العقار محل التصرف ،أما نظـــام الـــشهر العيني فقد ظهر على إثر الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي ، ويرتكز هذا النظـــام

في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيهـــا أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما هو الحال في ظل نظام الشهر الشخصي، حيث أن لكل عقار في هذا النظام بطاقة عقارية خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل ما يقـــع علـــى هـــذا العقار من تصرفات، كما تحتوي كذلك على الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه.

أما عن موقف المشرع الجزائري من هذين النظامين، فإنه يمكن أن نلاحظ بأن نظام الشهر العقاري الذي أخذ به نظام مزدوج، نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له المذكورين أعلاه ، ونظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الاستعمار الفرنـــسي ، وذلك بصفة إنتقالية إلى غاية إعداد مسح الأراضي على مستوى كامل بلديات الوطن، وذلك في البلديات التي لم يتم فيها بعد إعداد مسح الأراضي، بالإضافة إلى ذلك يلاحظ أن نظام الـــشهر العيني الذي أخذ به المشرع في الأمر 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و63/76 لـــم يجسد فيه فعلا مبادئ نظام الشهر العيني التي أقرها منشؤه ، حيث أنه لم يعطي للـــشهر القـــوة الثبوتية المطلقة وذلك بإجازته الطعن في التصرفات العقارية المشهرة بموجب المادة 85 مـــن المرسوم 63/76 المذكور أعلاه ، كما أنه لم ينص صراحة على مبدأ حظـــر التقـــادم لا فـــي الأمر74/75 ولا في المرسومان التنفيذيان له 62/76 و63/76 مما جعل المحكمة العليا غيـــر مستقرة على مبدأ واحد فمرة تجيزه وأخرى تمنعه، وذلك على الرغم من أن هـــذين المبـــدأين يعتبران من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام .

هذا وبعد أن تناولنا تطور أنظمة الشهر العقاري و أنواعها وموقف المشرع الجزائري منها، ومدى تجسيد نظام السجل العقاري ، يمكننا أن نتســـاءل ، عن الوسائل أو الأعمال التي يعتمد عليها في تأسيس السجـــل العقـــاري في ظل الأمـــر 74/75 هذا من جـــهة، وإلى أي مـــدى يمكن لإجـــراء التحقيق العقـــاري الذي جاء به القـــانون 02/07 أن يـــساهـــم فـــي تأســـيس السجـــل العقـــاري ، من جهـــــة أخــــرى .

هذا ماسوف نحـــاول معرفتـــه في الفصـــل المـــوالي.

الفصل الثاني

تأسيـــس السجـــل العقـــاري

الفصل الثاني : تأسيـــس السجـــل العقـــــاري

السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية [1] .

لقد أصدر المشرع الأمررقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية ، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، فإنه لايمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، الأمر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الآجال وعلى هذا الأساس، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية ،كان لابدا على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية ، لاسيما من أجل تمويل المشاريع الإستثمارية بواسطة القروض الرهنية [2]، لهذا السبب سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في2007/02/27 إجراء تحقيق عقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما [3].

ولذلك سوف نتناول هذا الفصل من خلال مبحثين ، الأول نخصصه لمعرفة كيفية تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75 ، والثاني نخصصه لمعرفة كيفية إجراء التحقيق العقاري في ظل القانون02/07 وإلى أي مدى يمكن له أن يساهم في تأسيس السجل العقاري بإعتباره جاء لتدعيم عملية المسح ، وذلك وفقًا لمايلي :

المبحث الأول : تأسيس السجل العقـــاري في ظل الأمر74/75.
المبحث الثاني : التحقيق العقـــــاري في ظل القـــانون02/07.

---

1 – الأستاذ جمـــال بوشنافة ، المرجـــع السابق ، ص125.

2 – التعليمـــة رقم 03 المؤرخـــة في27سبتمبر2008 ، المتعلقة بســير عمليـــات التحقيق العقـــاري ومعاينـــة حق الملكية العقارية وتسليم سنـــدات الملكيـــة الصـــادرة عن المديريـــة العامـــة للأمـــلاك الوطنية ، وزارة الماليـــة.

3 – المرجـــع نفســـــه.

المبحث الأول: تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75

إن إصدار المشرع للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،كان لأجل قيام نظام سجل عقاري، غايته التطهير الشامل للوضعية العقارية ، الأمر الذي يتطلب وقتاً طويلاً ًووسائل بشرية و مادية هامة.

ولقد حدد المرسومان التنفيذيان له 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في 1976/03/25 كيفيات تحقيق هذه الغاية.

ويتم إعداد وتأسيس السجل العقاري وفق إجراءات معينة، تبدأ أولاً بأعمال مادية تتمثل في إجراء عملية المسح العام للأراضي، وذلك لأن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري [1] ، وأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح، وترقيم العقارات الممسوحة ،وإنشاء البطاقات العقارية ،ثم إعداد الدفتر العقاري ، وذلك بإعتبار أن السجل العقاري يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول العقارات [2].

وعليه سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين هما :

المطلب الأول : الأعمال الماديـــة لتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني : الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.

1- المـــادة 02 من الأمـــر 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

2- المـــادة 03 المرجـــع نفســـه.

المطلب الأول : الأعمال الماديـــة لتأسيس السجل العقاري

إن السجل العقاري هو مجموعة الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعين حالته القانونية وتذكر فيها جميع الحقوق العينية والأعباء التي تثقله والتعديلات الطارئة عليه ، ولكن لتأسيس هذا السجل و تسجيل العقارات فيه، يجب أن يسبقه إجراء عملية المسح العام للأراضي، والتي تعتبر الأساس المادي لقيامه ، حيث أنه لايمكن الحديث عن وجود أو إنشاء للسجل العقاري دون القيام بهذه العملية، وقبل التطرق لكيفيات إعداد وإجراء هذه العملية يجب علينا أولاً أن نعرف مفهـــوم المسح وماهي خصائصه أو مميـــزاته .

الفرع الأول: ماهيـــــة المســـح

يعتبر المسح العمـــود الفقـــري لقيام نظام الشهر العيني ، إذ تعتبر عملية المسح أول خطوة لتأسيس السجل العقـــاري من الناحية المادية ولهذا فهو يتميز بعدة خصائص هامـــة.

أولا : مفهـــوم المســـــح

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه هو بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقين و الظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها ، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية [1] .

كما يعرف بأنه " **عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار،والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي ،وإسم مالكه وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهـــائي** [2] ".

---

[1]- La publication, «Le Cadastre », école nationale du cadastre en France, 1977, p 01.

2 – القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ،أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت ،لبنان، (ب،س،ط) ،ص 39.

هناك من عرف المسح إنطلاقاً من إعتماده على الجرد العقاري ، فالمسح هو" **بمثابة جرد للملكية بشكل يعطي وصفاً دقيقاً نوعاً ما ،مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي ،العقاري ، القانوني ، الإقتصادي** ". [1]

ويمكن تعريف المسح بالإستناد للنصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر بأنه عملية تقنية وقانونية ، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات، فضلاًعن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة و الرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكها، فضلاً عن تحديد نوع إستغلالها وتربتهــا [2]، وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار ، والوقوف على الهويــة الحقيقية للمــالك أو المنتفــع.

ثانيا : خصــائص المســـح

يتميز المسح بإعتباره الأساس المــادي للسجــل العقــاري بعدة خصائص أهمها :

* المسح هوعملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر ، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق .

* المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الإستغلال وذلك كله إستنادًا إلى الوثائق والعقود المقدمة.

1- La publication, « présentation générale du cadastre » , école nationale du cadastre en France , 1991,p 04.

2 – راجع في ذلك: المــادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24المعدل والمتمم للمرســوم 62/76 الجريــدة الرسمية العــدد71 المؤرخــة في 1984/12/30.

* إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب إستعماله فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته الايجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الإستقرار في المعاملات العقارية نظرًا لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقًا من خلال عملية المسح ، والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول، ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون إستعماله كأداة لتقدير قيمة العقار ،لأن من أولويات هذه الدول أولا هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك إستعمال المسح في أغــراض أخــرى [1].

* تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار ،وذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته ،وتعتبر هذه الميــزة أهم هــدف أصلي وأساسي للمســح.

* يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكها، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسين فهو من جهة يكشف عن هذه الحقــوق، ومن جهة أخرى يكون سببًا في إقــرارها ، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيــام بالتصرفــات القانونيــة.

الفرع الثاني: إعــداد مسح الأراضي العــــام

إن أساس نظام السجل العقاري هو المسح العام للأراضي ،الذي يعد الوسيلة المادية لتأسيس السجل العقاري، والذي من خلاله يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ،و لتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية حرص المشرع على إتخاذ مجموعة من الإجراءات سواءًا عند التحضير لها أوعند إعدادها وضبطها وذلك على غرار الأموال و النفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية، وعلى هذا الأساس فإن إجراء المسح يبدأ أولا بإفتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة لمتابعة ذلك ،وثانيًا تجسيد عملية المسح في الميــدان.

---

[1]- La publication , « le régime foncier et le cadastre en Algérie », Agence nationale du cadastre, 1993, p 81.

أولا : إفتتاح عمليـــات المســـح

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ،وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية ، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يومًا قبل إفتتاح هذه العمليات [1]،وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة [2]، وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الأتي ذكرهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسًا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة ، بالأشخاص الأتي بيانهم:

1- المـــادتين 02، 03 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

2- المـــادتين 06 ، 10 ، المرجـــع نفســـه.

– بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

– بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري [1].

وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

* جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحيـــة.

* التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

* البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية [2]، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة ، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي [3].

---

[1] - المـــادة 07 من المرسوم رقم 62/76 ، المعدلة والمتممـــة بموجب المرســـوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 الجريدة الرسمية العـــدد 26 المؤرخـــة في 1992/04/08.

[2] – راجع في ذلك : المرســـوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن بإثبـــات الملكية العقـــارية الخاصة ، المرجع السابق.

[3] – المـــادتين 08 و09 من المرســـوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

ثانيا : تجسيد عملية المسح في الميدان.

تشرع اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا من المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليـــم البلديـــة ومن ثم تحديـــد العقـــارات الواقعـــة في نطـــاق البلديـــة.

1- تحديد إقليم البلدية : تعتبر أول خطوة في عملية مسح الأراضي ،و تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية، ولقد نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 " **ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها** " ، وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات ، والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم ، كما تقدم كذلك التوضحات اللازمة من المالكين الخواص، وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مستوى المحلي[1] بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، وذلك بحظور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، وبوضع الحدود يقوم الموظف التقني ، بتحرير محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضاً ،أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى، وكذلك البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية ، فإن محضر وضع الحـــدود يصادق عليه وزير الداخليـــة.

2- تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية : بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام

1 - راجع في ذلك : المـــادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدلة والمتممة بموجب المرســـوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 .

مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجـــودة داخل إقليم البلديـــة المعنية.

إن هذا العمل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية محضة، تتم بمساعدة المالكين وهذا مانصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 بقولها " **إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين**". وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والإتفاق بين الأطراف واضح يجب إستدعاء الأشخاص المعنيين(المالكين والحائزين)،والـــتأكد من هوية المالكيين والحائزين أو الممثلين لهم ،وبذلك عن طريق إستظهار بطاقات تعريفهم أوكل وثيقة تبين ذلك،والتعرف على كل عقار محل مسح، حيث وبعد إجراء التحقيقات اللازمة وذلك بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء، وتقديم الوثائق والعقـــود الموجودة لديهم، تحقق اللجنة في حقوق الملكية والحقـــوق العينية الأخرى وتعيـــن المـــلاك الظـــاهرين.

وبعد الإنتهاء من عملية التحقيق، تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنايـــات [1]،كل هذا بحضوررئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين المعنيين، وبمجرد الإنتهاء من عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية ، ويصادق عليه في الأخير التقني القائـــم بالعملية نفســـه.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية،يتم على مستوى مصلحة المسح بإعداد وإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثـــل فيمايلي [2]:

– جـــدول للأقســـام وسجـــل لقطـــع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقـــارات حسب الترتيب الطبوغـــرافي.

1- مجلـــة نـــدوة القضاء العقـــاري، منشورات وزارة العـــدل ، 1995 ، ص 13.

2- المـــادة الأولى من المرســـوم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

– سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذالك حسب الترتيب الأبجـــدي لهؤلاء.

– المخططـــات المساحية المطابقـــة للوضعية الحاليـــة لقطعة الأرض.

ونشير إلى أن هذه الوثائق ترسل مباشرة، وبعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصًا للمحافظة العقارية، يحتوى على معلومات تكون مستقاة من الميدان مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار معين والتي تكون محل شهر في السجل العقاري ، وبمجرد إيداع وثائق المسح المذكورة أعلاه في المحافظة العقارية، يبدأ المحافظ العقاري بالقيام بمجموعة من الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقـــاري وهذا ماسوف نتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني : الأعمال القانونية لتأسيس السجـــل العقـــاري

لاتكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لابدا من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الأعمال القانونية بدءًا بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة ، ثم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري،ولذلك سنتناول هذا المطلب من خلال ،الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري في الفرع الأول، ثم مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الإجراءات الأوليـــة لتأسيس السجـــل العقـــاري

بإعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المـــسح تـــودع [1]، هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري و الذي يتم شهـــره لإعـــلام المالكين بتأسيس السجـــل العقـــــــاري.

1- المـــــادة 10 من الأمـــر 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

وكــذلك لكي يودعوا الجــداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في الــسجل العقــاري [1] ،ثم بعد ذلك تبدا عملية ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحــافظ العقــاري وعليه سنتناول أولاً إيــــداع وثائق المسح ،و ثانيًا ترقيــم العقــارات الممسوحة.

أولا : إيــداع وثــائق المســح

بمجرد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيــداع وثــائق المسح لدى المحافظة العقارية ، و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، و يتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري و يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المــذكورة التي تم مسحها [2] ،و يكون هذا المحضرمحل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام إبتداءاً مــن تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 04 أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة [3]، وذلك بإعلانه في الجرائد اليومية الوطنية، كما يشهر عن طريق اللصق في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي ، و في المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات ،و يجدد هذا المحضر كل 15 يومًا ،و ذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة ،حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري،و كذلك يمكنهم من تسلم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة ، كما أن هــذا المحضر ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية لجدول وصفي، يحرر على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح ، و يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم ،و يعده محــررو العقــود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية ، و يحرره أيضا كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة ،و تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ، ثم يتقدم المعنيون إلى المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تبين أصل الملكية و يبين في هذا الجدول ،وصف العقارات التي يحوزها أو يملكها على مستوى القسم أوكل مــن

1- المــادة 13 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

2- المــادة 08 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

3- المــادة 09 ، المرجع نفســه.

الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي في البلدية الممسوحة مـــع ذكـــر موقعهـــا ومحتواها و أرقام مخطط مسح الأراضي، ولقب و إسم الحائزأو المالك الحالي و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه، و الإمتيازات و الرهون و الحقوق العينية الأخرى ، والقيود الخاصة بحـــق الملكية المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و و الأعمال المنشئة لهذه الحقوق [1] .

ثانيا : ترقيـــــم العقـــــارات

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 على أنه " **يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقـــارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي** "، ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ، و يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح ، وهناك ترقيم نهـــائي وترقيم مؤقـــت .

1- الترقيـــم النهـــائي : يكون الترقيم نهائيًا إذا ماتوفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها و التي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية ،كما يقوم المحافظ العقاري تلقائياً بقيد الإمتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها [2] ، كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضـــــاء .

2- الترقيـــم المؤقـــت : نميز بين حالتيـــن

* الحالة الأولى : بالنسبة للمالكين الظاهرين و الذين لا يملكون سندات ملكية قانونية، و الذين يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، يسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب [3]، يعتبر الترقيم مؤقتًا في هذه الحالة و لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم الترقيـــم، و يصبح الترقيم نهائيًا بعد إنقضاء هذه المدة إذا لم يكن هناك إعتراض ،أو إذا سحـــب أو رفـــض الإعتـــراض .

1- المـــادة 10 من المرســـوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

2- المـــادة 12 ، المرجـــع نفســـــه.

3- راجع في ذلك : المـــادة 827 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المـــدني ، المرجع السابق.

* الحالة الثانيـــة: ويعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 02 سنتين يجري سريانها إبتدءًا من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيهاالظاهرين سندات إثبات كافية ، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائي عند إنقضاء مدة سنتين ،إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري ، بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني [1].

وفي حالة وجود أي إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في الآجال المحددة أي في خلال أربعة أشهر أو سنتين ، ويكون هذا الإحتجاج إما بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم ،أو بقيد الإحتجاج في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري في حالة الإحتجاج سلطة المصالحة بين الأطراف ، و تحرير محضر بذلك ويتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص، و في حالة ما إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف فاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للإطراف ، وتكون للطرف المدعي 06 ستة أشهر إبتداءاً من تاريخ هذا التبليغ ليقدم كل إعتراض أمام الجهات القضائية المختصة، وتكون عريضة إفتتاح هذه الدعوى محل شهر [2]، ويلاحظ هنا أن هذه المدة هي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى، أما في حالة الترقيم النهائي فإن المشرع لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، أي أنه يمكن الطعن بإلغاء الترقيم النهائي في أي وقت الأمر الذي يؤدي بالإخلال بمبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر التي يتميز بها نظام السجل العقـــاري، و يخول الترقيم النهائي للمالك الحق في طلب الدفتر العقـــاري ، والذي يعتبر بمثابة السند الوحيد لملكيته والذي يسجل عليه كل الحقوق و الأعباء المترتبة على هذا العقـــار [3].

1- المـــــادتين 14،13 من المرســـوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

2- راجع في ذلك: المـــادتين 85،15 ، المرجع نفســـــه.

3- سماعين شامـــة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون ، الجزائر ،1999،ص 47،46.

- المـــادة 19من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعــداد الدفتر العقـــاري

بمجرد إنتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح ، والترقيم العقاري ، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضفي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية ،تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقـــاري ، ولتثبيت وتكريس الحقوق المشهرة، و كآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار، وعليه سنتناول أولاً مسك مجموعة البطاقات العقارية وثانيًا إعــداد الدفتر العقــــاري.

أولا: مسك مجموعـــة البطاقـــات العقاريـــة

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري ، فهي عبارة عن وثيقـــة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرارمن وزير المالية [1] ، وهي تمثل وتظهر النطـــاق الطبيعـــي والوضعية القانونية الحالية للعقارالمخصصة له، إن أول البطاقات التـــي يـــتم إنـــشاؤها هـــي البطاقات الأبجديـــة والتي تعتبر من الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية ، وحيـــث أن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعـــة البطاقـــات العقاريـــة المؤقتة الممسوكة على الشكل الفردي (البطاقات العقارية الشخصية) ،وذلك في العقارات غير الممسوحة ،وبالتالي فإن هذه البطاقات تختلف بإختلاف موقع العقـــارات ،وفـــي هـــذا الـــصدد ذكرت المادة 20 من المرسوم 63/76 أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلديـــة تابعـــة لإختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات ،بطاقـــات قطـــع الأراضـــي ، وبطاقـــات العقـــــارات الحضريـــة.

1- المـــادة 22 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق .

1- البطاقة الأبجدية PR 10 :

يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات، حسب الترتيــب الأبجــدي لأصــحاب الحقــوق المشهرة وتشتمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكــذلك علــى الــشروط الشخصية للأشخاص الطبيعين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات [1] ، و يهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلــى طبيعــة و محتوى كل من العقارات، و تحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين ، قسم علوي تقيد فيــه كــل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا ،و قسم سفلي عبــارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة علــى البطاقــات ،ويــتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هــذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميــزة حــسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص.

2- بطاقات قطــع الأراضي PR 01 :

جاء في نص المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،على أنــه تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده ، و تعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المتجاورة التي تــشكل ملكيــة واحدة أو ملكية على الشيوع و التي تتحمل نفس الحقوق و الأعباء ، و جاء بيان شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 ، و كــذا القــرار الــوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ، حيث يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي تذكر فيــه البلديــة التي يقع فيها العقــار ،وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط و المكان المذكور ومحتوى مسح الأراضي وتاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي و تاريخ إجراء التــرقيم فــي مجموعة البطاقات العقارية ، و قسم سفلي يتكون من خمسة جــداول.

1- المــادة 44 من المرســوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

ويرتب هذا النوع من البطاقات في مجموعة متميزة حسب كل بلدية، و بالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقســـام حسب الترتب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.[1]

3- بطاقات العقارات الحضرية :

إن المقصود بالعقارات الحضرية ، كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نـــسمة وعليه تعتبر كل العقارات الأخرى عقارات ريفية، و تعد بطاقات عقارية حضرية لكل عقـــار حضري أو لكل جزء منه، و يعد هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عـــدم وجـــود مـــسح الأراضي ، حيث يستند في تعيين العقار في هذه الحالة إلى البلدية ، وإسم الـــشارع و الـــرقم. وتنقســـــم هذه البطاقـــات بدورها إلى صنفيـــن :

أ/-البطاقة العامـــة للعقـــار PR02 : تنشأ لعقار مبني يشمل أجزاء مشتركة أم لا، ومخصص للإستعمال الجماعي ، حيث يؤشر على هذه البطاقة عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار، وتشتمل هذه البطاقة على قـــسم علـــوي يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار وإسم الشارع و الرقم، وبيان ومحتوى مسح الأراضي، و قسم سفلي يحتوي على ستة جداول، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حـــسب الـــشوارع والأرقام ، وعند الإقتضاء حسب القسم ورقم مخـــطط مســـح الأراضي [2].

ب/- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركـــة PR03: تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقاً لنظام الملكية المشتركة، والتي تقيد فيها كل التأشـــيرات الخاصة بكل جزء من العقار، وتشتمل هذه البطاقة على قسمين ، قسم علوي يذكر في البلديـــة مكان تواجد العقـــار،وإسم الشارع والرقم ،إضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقـــار، و قسم سفلي يحتوي على ستة جـــداول.

1- المـــادتين25،26 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق .

2- المـــــواد 27،28،29، 32 ، المرجع نفســـــه.

وعند حدوث تغيير أوتعديل في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة ،و يتم التأشيرعلى البطاقات الأصلية والجديـــدة بعبـــارة تكـــون كمرجع فيما بينهما، ويتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعًا للبطاقات العامـــة المطابقـــة و حـــسب الترتيب العــــــددي للقطـــع [1].

وتجدر الإشارة إلى أنه في غياب المسح العام للأراضي فإن المحافظ العقـــاري ملـــزم بمـــسك مجموعة البطاقات المؤقتة وذلك بالنسبة للعقارات الريفية، حيث ينشئ بطاقـــات مؤقتـــة بإســـم المالكين [2]، و في هذا الصدد أشارت المادة 113 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،حيث أنه كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حـــسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك ، و عليه يجب أن تبين الوثائق المودعة للإشـــهار بالنسبة لتعيين العقـــار الريفي ، نـــوعه و موقعه ومحتوياتـــه ، وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية ،و في حالـــة عـــدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين، و بمجرد إعداد المسح العام للأراضــــي فـــان الـــسجل العقاري يحل محل البطاقات العقارية المؤقتـــــة [3].

أما فيمايخص التأشير على البطاقات العقارية، فإنه يجب لكل عملية تأشـــير أن يظهـــر تـــاريخ الشهر ومراجعه ،كما يجب أن يشمل بالخصوص على البيانات المتمثلة فـــي تـــاريخ العقـــود والقرارات القضائية أو الوثائق ، ونـــوع الإتفاقـــات أو الـــشروط أو التـــسجيلات التـــي تـــم شهرها،الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهرة، والمبلغ الأساسي للثمن أو التقديرأو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة في حالة تقييد الرهون العقارية. أماعن كيفية التأشيـــر فإنه يجب أن يتم بكيفية واضحة ،مقروءة،مختصرة ،بالحبر الأسود الذي لايمحى ،ماعدا التأشيرات الخاصة بتسجيلات الرهون و الإمتيازات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد ،فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لايمحى، كما يمكن إستعمال الأختام ، وأختـــام الأرقـــام والتواريخ ، وكذلك المختصرات الجارية ،ويمنع التحشير والمحو والكشط ، ويجب تسطير بخط

1- المـــــواد 30،31،32 من المرســـوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

2- المـــادة 27 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

3- المـــواد 114،115 من المرســـوم رقم 63/76 ، المرجع السابق.

من الحبر بعد كل إجراء، وإن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظة العقارية والتي يمكـــن معاينتها في التأشيرات على البطاقات العقارية بعد تقديم الدفتر العقـــاري، يمكـــن تـــصحيحها بمبادرة من المحافظ وإما بطلب من حائـــز الدفتر العقـــــاري [1].

ثانيا : إعـــداد الدفتـــر العقـــــاري

إن أول مرة إستعمل المشرع الجزائري فيها مصطلح الدفتر العقاري كان في نص المادة 32 من المرســـوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبـــات حـــق الملكيـــة الخاصـــة [2] ،حيث جاء فيها بأنه يسلم للمالكين دفترًا عقاريًا بدلاً من شهادات الملكية،وأنه يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقاريـــة، كما أن المشرع لم يعطي تعريفًا دقيقًا للدفتر العقاري وإنما إكتفى بذكره كذلك في المادتين 18،19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 18 منه على: " **يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية**........"، وتنص المادة 19 منه " **تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية.**"، وتعتبرعملية إعداد الدفتر العقاري آخر مرحلة في تأسيس السجل العقـــاري، بحيث يمكن للمالك من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار معين ،و الذي يتم عليه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بهذا العقار ، ولايسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيـــم النهـــائي، فهو يعتبرأهم وثيقة من وثائق السجل العقـــاري يحتوي على موجـــز لما تتضمنه البطاقة العقارية، لهذا يتعين على المحافظ العقـــاري التأكد من المطابقة بين الدفتر العقاري و مجموع البطاقات العقارية في أي لحظة إذ ينتج عن إنشاء بطاقة عقاريـــة إعـــداد دفتر عقـــــاري .

ولذلك سوف نتطرق لإعداد الدفتر العقاري من خلال معرفة مضمونه ،وكيفية إعداده وتسليمه.

1- المـــادة 33 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق .

2- المرســـوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن بإثبـــات الملكية العقـــارية الخاصة ، الذي جاء تنفيذاً للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية ،هذا الأخير الذي ألغي بموجب المادة 75 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

1- مضمون الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإن الدفتر العقاري يكون مطابقًا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، و قد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري [1] المتكون من الطابع و ستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر و يتضمن ، البلدية ،القسم ،مجموعة الملكية ،سعة المسح، أمابالنسبة للجداول، الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع ، المساحة، عدد القطع المكونة......الخ) ،أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية و كذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، و يتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الإسم ، اللقب ، المهنة ، الجنسية ....الخ)، أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشتراكات بالفاصل ، مع الإرتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤشر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهرة، و الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهرة المتعلقة بالتجزيئات و الأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلا ، وتؤشر فيه التغيرات و التشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهرة ، أما الجدول الخامس تؤشر فيه كل الإمتيازات و الرهون على مجموعة الملكية ، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين :

* الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه .

* الأمر الثاني : على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له ، و يتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة و توقيع المحافظ العقاري [2].

1- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 1977/03/09 ، ص 376.

2- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 ، المرجع نفسه .

2- كيفية إعــداد الدفتــر العقـــــاري

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيرًا عن قواعد إعداد البطاقات العقاريــــة [1] ، ولقــد تضمنت المادة 45 من المرسوم63/76 القواعد الخاصة بإعــداد و التأشــير علــى الــدفتر العقاري، حيث أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحى و بكيفية واضحة سهلة القــراءة، و يشطب على البياض بخط أفقي ، كذلك يمنع التحشير و الكشط و الأغلاط ،و في حالة الخطأ أو السهو، فإن إدراج كلمة أو معلومات تستعمل إلا في الإحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة و المصادق عليها من قبل المحافظ العقاري ،و عند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقــب بــأحرف كبيرة أما الإسم يكتب بأحرف صغيرة ، كما ترقم أوراق الدفتر العقاري و يوضع عليها الخــتم الرسمي. وفي آخر صفحة الدفتر يصادق المحافظ العقاري علــى إســتلام الــدفتر و توافقــه ومطابقته مع البطاقة العقارية ، كمايجب التسطير بين كل إجراء و آخر ، بحيث يــتم تــسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر، مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات ،و أي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري، و يمكن للمحــافظ العقــاري أن يقــوم بالتصحيح التلقــائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية و له أن ينذر بطلب منه، حــائز الدفتر العقــاري قصد ضبط و تصحيح هذا الأخير [2].

ونظرًا لأهمية الدفتر العقــاري ،فقد أوجب المشرع أن يكون مصحوباً مع الوثائق المودعة وإلا رفض إجراء الإشهار من قبل المحافظ العقاري، غير أن هناك حالات يمكــن القيــام بــإجراء الإشهار دون تقديــم الدفتــر العقــاري تتمثل في [3]:

* في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (السجل العقاري) [4].
* في حالة العقود أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أوضــده.
* في حالة تسجيل إمتيــازأو رهــن قانوني أو قضــائي.

---

1 – المــادة 33 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

2 – المــادة 51 ، المرجع نفســـه.

3 – المــادة 50 ، المرجع نفســـه.

4 –راجع في ذلك : المــادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و بتأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

وقد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية ،ولكن يـصعب عليـه نقـل هـذه التأشيرات على الدفتر العقاري نظرًا لإمتناع حائزه على تقديمه ،لذلك خول المشرع للمحـافظ العقاري الحق في تسليم دفتر عقاري أخرللمالك الجديد مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقارلمراجع الدفتر المسلم،وهذا بعد قيام المحافظ بتبليـغ حـائز الـدفتر بتنفيـذ الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بـضرورة إيداع الدفتر خلال15 يوم من تاريخ إستلام إشعار الرسالة الموصى عليها قصد ضبطه وبقـاء هذا الإنـذار بدون نتيجة، و في حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ مـا ، فعلـى المحـافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقـاري للتأكد من وجود الخطأ ، و في حالة رفض التصحيح فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ المالك قراره بالرفض بموجب رسالة موصى عليها فـي مـدة أقصاه 15 يومًا من تاريخ إيـداع الطلب [1].

3- تسليـم الدفتـر العقـاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح ،وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني ،وكل نقل للملكية لايؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد ،ففي حالة البيع مثلاً فالدفتر الذي يكون بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، فعندما يشهر العقد يؤشر الدفتر العقاري بإنتقال الملكية ،ويسلم نفس الدفترالعقاري للمالك الجديـد (المشتري).

وعلى العكس من ذلك، إذ إقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفتـرًا عقاريًـا جديـدًا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أومجموعات ملكية أخرى تحمـل أرقام جديدة ، فان المحافظ العقاري و بناءًا على نص المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 أن يحدث دفترًا عقاريًا جديدًا فعليه أن يتلف الدفتر السابق و يشير إليه في البطاقة الموافقة ، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف و لكن يحفظ جانبًا في الأرشـيف و يؤشـر علـى صفحاته بأنه قـد ألـغي .

1- المـادة 51 الفقرة 2 من المرســوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـاري ، المرجع السابق.

إن الأصل أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائمًا بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم لـــه دفتــر عقاري[1]، بإستثناء في حالة ما إذا كان العقار مملوكًا على الشياع ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، إلا في حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر و في هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتــر [2].

كما نشير أنه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، يمكنه أن يتقدم من ضاع منه هذا الدفتر بطلب كتابي و مسبب و يثبت هويته قصد الحصول على دفتــر آخر،مع وجوب التأشير علـــى البطاقة الموافقـــة لهذه العمليـــة [3].

و في الأخير نستطيع القول أن الهدف الأخير من كل هذه العمليات هو إعداد دفتر عقـــاري و تسليمه للمالك و الذي بموجبه يثبت ملكيته على عقـــار معـــين ، وبالتـــالي يمكـــن إعتبـــار أن الدفترالعقـــاري يمثل التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، وأنـــه بمثابـــة جـــسم للملكية يستمـــد روحه من وثائق المســـح [4] ، حيث أن العبرة في الدفتر العقـــاري بمجموعـــة الملكية و ليس بالشخص المالك ذلك أنـــه :

* لكل مجموعة ملكية واحـــدة دفتــر عقـــاري واحـــد .
* المالك يمكن أن يكون له أكثر من دفترعقـــاري إذا كان يملك أكثر من مجموع ملكية .
* مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى و لو تعدد الملاك .

بعدما تطرقنا في هذا المبحث للأعمال المادية والقانونية لتأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75، سنحاول في المبحث الموالي معرفة إلى أي مدى سيساهم التحقيق العقاري فـــي ظـــل القانون 02/07 في هذه الأعمال خاصة المادية منها ، بإعتباره جاء تدعيمًا لعملية المسح ، ومن ثم تأسيس السجل العقـــاري ، الذي يرتكز عليه نظـــام السجل العقـــــاري، للوصـــول إلـــى التطهير الشامل للملكية العقاريـــة.

1- المـــــادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.
2- المـــــادة 47 ، المرجع نفســـــه.
3- المـــــادتين 52، 53 ، المرجع نفســـــه.
4- الأستاذ مجيـــد خلفوني، " الدفتر العقاري "، مقال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن،2002 ،ص 15.

المبحث الثاني: التحقيـق العقـاري في ظل القانون 02/07

التحقيق هوالبحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع فهو بحث منهجي يقوم خصوصًاعلى الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة وإجراء فحوص وتحريات وعرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيئ، وفي المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق شخص على عقارمعين، وذلك عند ممارسته للحيازة من غير أن يكون قادراً على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوت ،فيجوز للإدارة أن تسلمه سند ، وذلك إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقديـر السلطـة الإداريـة المعينة في القانـون [1].

بإعتبارأن عملية المسح العام للأراضي تسير بآلية بطيئة جدًا ، ولايمكن تحقيقهـا فـي أقـرب الأجال، تدخل المشرع لإيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لهذه العملية ،قصد تـسوية سـندات الملكية،وذلك لمسايرة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية ، لاسيما مـن أجـل تمويـل المـشاريع الإستثمارية عن طريق الـرهن العقـاري ، لـذلك أصـدر القـانون رقـم02/07 المـؤرخ في2007/02/27 [2] ،الذي أقر إجراء تحقيق عقاري يتم بالتـوازي مع عملية المسح العـام و الترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما ،ولقد حدد المرسوم التنفيـذي رقـم147/08 المؤرخ في2008/05/19 [3] كيفيات سير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لذلك سوف نتناول هذا المبحث من خلال التطرق إلى كيفية إدارة هذا التحقيق من حيث إفتتاح عملية التحقيق وسيره،وإلى الترقيم العقاري وإعداد سند الملكية، ثم معرفة كيفية معالجة الإحتجاجات و المعارضات التي تثار أثناء التحقيق ، وذلك وفقاً للمطلبين التاليين :

المطلب الأول : إدارة التحقـيق العقـــاري.

المطلب الثاني : إصدار سند الملكية و تسوية النزاعات.

---

1 – مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " صادرة عن المديرية العامـة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـة ، سبتمبر2007، ص33.

[2] – القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقـارية وتسليم سندات الملكية عن طريـق تحقيـق عقـاري ، المرجـع السابق.

[3]– المرسـوم التنفيـذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقـاري وتسليم سنـدات الملكية ،الجريدة الرسمية عـدد 26 المؤرخة في 2008/05/25.

المطلب الأول : إدارة التحقــيق العقـــــاري

يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ فـــي 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص، التي لايحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 ، و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يـــوم طلب فتح التحقيق العقاري [1] ، و تجدر الإشارة إلى أن عقارات الأملاك الوطنيـــة بمـــا فيهـــا الأراضي المسماة سابقـًا " **عرش** " وكذا الأملاك الوقفية ، هي مستثناة من مجال تطبيق هـــذا الإجراء [2]، ويتم إجراء التحقيق العقاري تحـــت ســـلطة ومراقبـــة المـــدير الـــولائي للحفـــظ العقاري،الذي يقوم بتعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق ،حيث يشترط أن يكون المحقق مـــن بين أسلاك مفتشي أملاك الدولـــة أو من الأسلاك المعـــادلة [3].

وتبدأ إجراءات التحقيق بإيداع طلبات فتح التحقيق ، سواءًا كان ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية، ثم القيام بجموعة من الأعمال التحضيرية ،والتنقل إلى الميدان، لذلك سوف نتناول هذا المطلب من خلال التطرق لعملية فتح التحقيق العقاري في الفرع الأول ثم إلى سير التحقيق العقـــاري في الفرع الثاني .

1- المـــادة 02 من القانون رقم02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تاسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المرجع السابق.

- يقصـــد بها السندات المحررة قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت طابعها الحيني منذ أكثر من 50سنة من يوم تقديم طلب فتح التحقيق العقاري ،والتي تخص فقط العقـــارات من نوع الملك الخـــاص .

2- المـــادة 03، المرجع نفســـــه .

3- المـــادة 09، المرجع نفســـــه .

الفرع الأول : فتـــح التحقـــيق العقـــــاري

إن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب أي أنه إجراء إختياري ،وذلك خلافًا لعملية المسح العام الأراضي التي تغطي كل إقليم البلدية بصفة آلية و إلزامية ، حيث ينص القـــانون على أن كل مواطن يمكنه أن يطلب فتح تحقيق فردي، كما ينص على إمكانيـــة فـــتح تحقيـــق جماعي يجيز من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية [1]، لذلك ســـنتطرق أولا للتحقيـــق العقاري الملتمس بصفة فردية ، ثم للتحقيق العقاري في العملية الجماعية.

أولا: التحقيق العقـــاري الملتمس بصفة فرديـــة

يتم فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب بإسم شخص أو مجموعة من الأشخاص (شركاء في الشيوع) للمطالبـــة بحق الملكية العقارية [2]، ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يجب أن يرفـــق لزوماً بما يلي [3] :

* **بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص:** مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي)،ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه،وكذا الصفة التي يتصرف بها الملتمس (إما كمالك فردي أو في شيوع) ،و في حالة الشيوع عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء في الشيوع، إضافة إلى الفريضة في حالة التركة.

* **بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار:** مخطط طوبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، والإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية و السلبية المترتبة على العقار وهوية المستفيدين منها.

1- المـــادة 06 من القانون02/07 ، المرجع السابق.

2- المـــادة 03 و 04 ، المرجع نفســـــه.

3- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص43.

كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار، لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية(عقد عرفي، شهادة الحيازة، عقد محرر أمام القاضي)،ويتم التكفل بالطلب بدراسة مجمل عناصر المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق من حيث ، وصفه ، تحديد موقعه، جيرانه ، تسمية القطعة الأرضية و المستنـــدات المقدمة لإثبـــــات الحق.

وعند إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي، ويتم ُفتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري و تدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني، و يترتب على هذا التسجيل تسليم وصل، ويُفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل وتاريخه في سجل خاص [1] .

في حالة قبول الطلب بعد دراسته وتفحصه ، يصدر مدير الحفظ العقاري، مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر إبتداءاً من تاريخ إستلام الطلب،وفي حالة عدم قبوله يبلغ المعني بهذا الرفض، ويتضمن مقـــرر فتح التحقيق العقاري على إسم ولقب ورتبة العون المحقق،موضوع مهمة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهراًمن تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري، وعلى إسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو الشركاء في الشيـــوع و على تعيين العقـــار أو العقـــارات المعنية بالتحقيـــق [2].

ويُبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليًا، الذي عليه أن يقوم بإعلام الجمهور بفتح التحقيق عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة خمسة عشرة 15 يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان،وذلك لضمان إشهار واســـع له كما يقوم كذلك بتحرير محضر التعليق، و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري، مع الإشعار بإستلام مقرر فتح التحقيـــق.

في نفس الإطار، يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق، ويمثل هذا المقرر نقطة إنطلاق التحقيق العقـــاري [3].

---

[1] – مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ،ص44.

[2] – التعليمـــة رقم 03 المؤرخـــة في 2008/09/27 ، المرجع السابق.

[3] – مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ،ص45.

وتتمثل مجمل أعمال المحقق العقـــاري في مايلي [1] :

* يجري أبحاثا في الأرشيف الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية ويجمع كل الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته بسهولة .

* يدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى إفتتاح التحقيق والوثائق التي تقدم له في عين المكان من طرف الملتمس أو الجيران إن وُجدت .

* يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحيازة و المتمسك بها وبأن لا يأخذ في الإعتبار سوى الشهادات المكتوبة اللازمة لمصداقية التحقيق العقاري.

* يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق.

* ينتقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات ومعاينة مطابقة حدود العقار مع التصميم الملحق بالطلب، و يطلب كل الآراء والملاحظات التي من شأنها أن تنير التحقيق .

* يتلقى أقوال الملتمس و شكاوى الغير (المالكون من الجيران، الحائزين، شيوخ العشائر ...)، و ينظر في إدعاءات المعنيين ويجمع في عين المكان مجمل العناصر الكفيلة بإنارته.

* يثير مناقشات حول الشيء دون إبداء أحكام ذات قيمة لكن مع حسن الإصغاء، وينبغي أن لا يتردد في إبداء صياغات لفظية للمضي قدمًا للحصول على إيضاحات مفيدة للإحاطة بأبحاثه.

* يحرر في الأشكال المحددة محضرًا يدوّن فيه تحليلاته.

* يجري تقاربًا للمعلومات التي إستقاها في الميدان مع المعلومات الموجودة في أرشيف إدارة أملاك الدولة ، مسح الأراضي و السجل العقاري ، و يقدر كذلك وقائـــع الحيازة التي تكيف التقـــــادم المكســـب.

* يحرر تقريرًا مفصلا يبين فيه تحليله وإستنتاجاته التي تمكن من الحصول على حق الملكية وفقا لأحكام القانون المدني، وفي الحالة العكسية يعطي كل العناصر التي تدعو إلى رفض الترقيـــم.

---

[1] – مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ،ص63.

ثانيا : التحقيق العقاري في العملية الجماعية.

يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية،و برامج بناء أو تهيئـــة عقارية ،ريفية أو حضرية [1]، ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قراربناءاً على إقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية و مديرالتعمير والبناء، يحـــدد هـــذا القـــرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري و التي تساوي خمسة عشرة 15 يوم على الأقل [2].

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقـــاري للولاية ، موضوع نشر واسع عن طريق التعليق ، حيث يقوم مدير الحفـــظ العقـــاري بتعليـــق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه ، إلى كل من رؤساء المجـــالس الـــشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي، وأملاك الدولة، و الضرائب ،و الأوقاف، و البناء و التعمير، والمصالح الفلاحية ،قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم [3].

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق المذكورة سابقاً فـــي التحقيق الملتمس بصفة فردية ،وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية ، وتدرس بنفس الطريقـــة كهاته الأخيـــرة .

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي ، المودع لدى مصالحه الملف ، من قبول الطلب ويقيده فـــي سجل إيداع الملفات ، المرقم و المختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية ، حـــسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقـــاري الملـــتمس بـــصفة فردية،كما يفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقـــي كل الإعتراضات و الإحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقـــاري [4] .

1- المـــادة 06 من القانون 02/07 ، المرجع السابق .

2- المادتين 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق .

3- التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

4- المرجـــع نفســـه.

بعد إستلام الملف ، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر[*] تعيين المحقق العقاري [1] الذي يحتوى ، إضافةً إلى مراجع قرار الوالي ، على نفس عناصر المعلومات المذكورة ســـابقاً فـــي عملية التحقيق العقـــاري الملتمس بصفة فرديـــة .

الفرع الثاني : سيـــر التحقيق العقـــاري (عملية فردية أو جماعية)

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين ، وعليـــه أن يـــسهر علـــى التطبيـــق الصارم للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة، وفور تعيينه وقبل أن يتنقـــل إلـــى عين المكان ، يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعـــد بالوضـــعية فـــي الميـــدان [2] ، ولذلك نتناول أولاً الأعمال التحضيرية ، وثانيًا التنقل للميـــدان.

أولا : الأعمـــال التحضيريـــة

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقـــوق التي تنصب علـــى ذلك العقـــار، لأجل ذلك يجب على المحقق العقـــاري أن يطلـــع على المخـــططات والوثائق التاليـــة [3] ، التي يوفرها المدير الولائي للحفظ العقاري ويضعها في متناولـــه وهي :

* مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 09/84 المـــؤرخ فـــي 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مســـح الأراضي.

* مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام ، وهـــي مرقمـــة ترقيمـــا تصاعديا غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي .

(*) – أنظر الملـــحق رقم (01).

1– المـــادة 09 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق .

[2]– التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

[3]– المرجـــع نفســـه .

* مخططات مجلس الشيوخ ، مخططات قانون 1873 [1] ، مخططـــات الإقلـــيم ، مخططـــات التحقيقات الجزئية المصادق عليها ، المخططات القديمة لمســـح الأراضي الجبـــائي .

* المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي ، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولايـــة .

* مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نـــسخة منها لدى مديرية الأشغـــال العموميـــــة .

* مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مـــستوى مـــصالح مـــسح الأراضي ، المصالح الفلاحية أو البلدية ، و مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكـــذا مجموعـــات أمـــلاك الدولـــة و البلديـــة والأراضي المسماة "**عــرش**" ، إضافة إلى مخططات المجموعات الغابية .

* مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيـــق القـــانون رقـــم 19/87 المؤرخ في 12/08/ 1987 [2] .

ثانيا : التنقل إلى الميـــــدان

عند وصول المحقق العقـــاري إلى عين المكان ، يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحـــضرون التحقيق ، يسجل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب ، المجـــاور ، المعـــارض صحاب حق عيني.........) ويشـــرع بعدها في التعرف على العقار ، وتـــدون كـــل المعلومـــات المستقـــاة على بطاقـــة التحقيق المعـــدة لهذا الغـــرض [3].

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلـــب ،ويقـــوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طـــرف صـــاحب الطلـــب و

---

[1] – أصدر المستعمر الفرنسي هذا القانون المؤرخ في 1873/07/26 للقيام بإجراء تحقيقات جماعية بهدف تسليم سندات ملكية في الأراضي " العرش "و أراضـــي " الملك ".

[2] – القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.

[3] – التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

الشاغلين المجاورين ، ويجب أن يتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود و أنه لايوجد أي تعدي على العقارات المجاورة ، ثم يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهنــدس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان، للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينيــة و الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية ، وبعد تعرف المحقق على العقار ، يقــوم بجمــع المعلومــات المتعلقة بوقائع الحيازة [1] ،ولهذا الغرض ، يتعين عليه الإهتمام بكل المؤشرات التي يمكــن أن تعلمه حول الشــروط التي حددها القانون المدني،خاصة في المــواد 827 ومابعــدها .

فالحيازة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على شيئ، تظهره بمظهــر صــاحب الحــق تسمح بإكتســاب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند إنتهاء مدة خمسة عشرة 15 سنة. ولكي تنتج الحيازة أثارها القانونية ، يجب أن تكون هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوســائل تعدي مغايرة وبدون اللجوء للعنف و القوة ، وعلنية بمعنى أن تكون ظاهرة للملأ ، ومــستمرة بمعنى توالي أعمال السيطرة المادية من الحائزعلى العقار في فترات عير متقطعة [2] ، واضحة أي أنها غير مشوبة بلبس، حيث يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإســتعمال (حــارس ، مستأجر.........) ، تقــدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشــخاص الــذين يحضرون عملية التحقيــــق .

ويتمم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة و البلدية الكــائن بها العقار ، فعلى مستوى المحافظة العقارية ، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلــب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي ،عن طريــق تحريــف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعًا لمعاملة تمت بعقد عرفي ، لهــذا الغــرض يحــاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة إنتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر عليه في مجموعة البطاقات العقارية بإسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقــد عرفي من أجل تجنب التشريــع الجبــــائي .

---

[1] – المــادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق .

[2] – الأستاذ حمدي باشا عمر ، "محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة – شهادة الحيازة)" ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001، ص 33.

أماعلى مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار ، يتأكــد المحقــق أن العقــار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية مــن هذه المصالح عن طريق إستمارة معدة لهذا الغرض من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي.

أما في حالة العقــود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لم تعــد تعكــس الوضعية الحالية ،كيف يتعامل المحقق العقاري مع مثل هذه الحالات [1] ؟، نعلــم أن الإشــهار العقاري لم يكن إجباريا قبل1961/03/01 مما لم يسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال حــق الملكية ، إضافة لذلك حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرســمي ومــشهرة فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياع ،أو يقومون بقسمات فعلية فــي الواقــع دون تكريسها من الناحية القانونية ، الأمر الذي نتج عنه عدة حالات مختلفة نذكر من بينها :

1- الوثيقة أو السند يظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة ، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريــق التحريــات .

2- في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق ، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقــاري من أن العقار محل طلب التحقيــق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب ، كما يتحقق أيــضا مــن أن الأمــر يتعلــق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيــوع .

في كل هذه الحالات على المحقق العقاري دائمًا الرجوع للبحث و التحري في السجل العقــاري في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق الأمر بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

على إثر كل التحريات ، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومــات المــستقاة خــلال التحقيق و يتأكد أولا ، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية وليس مــن الأمــلاك الوقفيــة ويستند لهذا الغرض ، على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية ،ومــن مــصالح

1- التعليمة رقم 03 المؤرخــة في 2008/09/27، المرجع السابق .

أملاك الدولـــة ، ومن البلديـــة ، ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته ومن الضروري الإتصال بها.

بعد تحليـــل عناصر المعلومات ، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بـــين صـــاحب الطلـــب والعقـــار [1] ،و يتعين عليه إذن تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتمـــاد علـــى المعلومـــات المتحصل عليها في هذا الشـــأن، كما يقـــع عليه تحديـــد هل أن العقـــار مستغـــل بصفة فردية أم في الشيـــــاع.

بعد التحقيق الميداني ، وفي خلال خمسة عشرة 15 يوم إبتداءًا من الإنتقال الي مكـــان وجـــود العقار ، يحرر المحقق محضر مؤقـــت للتحقيق العقاري [2] ، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليـــات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات ، ويدرج فيه كـــذلك الأقـــوال،و الـــشهادات و المعاينات والتحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق ، ويخضع هذا المحضر لإشهار واســـع عـــن طريق التعليق لمدة 30 يوم ، بمقر البلدية قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عـــن طريق تقديـــم أي إحتجاجات وإعتراضات محتملـــة [3] .

بعد إنتهاء أجل 30 يـــوم ، وفي غياب أي إحتجاج أو إعتـــراض ، يعـــد المحقـــق العقـــاري المحضر النهائي الذي يقـــر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك ، ويشرع بالتـــالي في وضع معالم حـــدود العقـــار ، من طرف مهندس خبير عقـــاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق العقـــاري [4].

وبإعـــداد المحضر النهائي ، وفي حالة عـــدم وجـــود معارضـــات، تبدأ عملية تكريس نتـــائج التحقيـــق بإقـــرار حق الملكية وذلك بإصـــدار مقرر الترقيـــم و تسليم سنـــد الملكية ، أما في حالة وجـــود إحتجاجات أومعارضـــات ، فإن المحقق عليه القيام بمحاولـــة الـــصلح ، وهـــذا ماسنتناولـــه في المطلب المـــوالي.

---

[1]- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجـــع السابق ، ص51.

2- المـــادة 10 من القانون 02/07 ، المرجع السابق.

3- المـــادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق.

4- المـــادة 13 ، المرجع نفســـه.

المطلب الثاني : إصـــدار سند الملكية و تسوية النزاعـــات

بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري، يتعين على المحقق العقاري إعداد المحضر النهائي ويلحق به مجمل المستندات ،المقدمة مع الطلب وفي الميدان،وذلك بعد إنقضاء مدة 30يوماً وذلك في غياب أي إحتجاج أو إعتراض ، ويعتبرهذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبـــات حق الملكيـــة [1].

وعلى إثر تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب،والوثائق المرفقة به، والمحضر المؤقت و المحضر النهائي، إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ،يصدر هذا الأخير مقررترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسله للمحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعـــداد سند الملكية.

أما إذا أثيرت إحتجاجات أو معارضات من طرف المالكين أو من الحائزين المجاورين أو من طرف شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقارالمعني ،وفي المدة المحددة، فإنه يتعين على المحقق العقاري أن يقوم بمحاولة الصلح وعند الإقتضاء التنقل للمرة الثانية للميدان لدراسة هذه الإحتجاجات أو المعارضات، وعليه سوف نتناول هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : إصـــدار سنـــد الملكية.

الفرع الثاني : تسوية النزاعـــــــات.

[1]– مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجـــع السابق ، ص56.

الفــرع الأول : إصـــدار سنـــد الملكيـــة

تنتهي مهمة المحقق العقاري بإعداد المحضر النهائي، وذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي إعتراض، ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري ، الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق وذلك بإصدار مقرر الترقيم وإرساله للمحافظ العقاري المختص بهدف إشهار الحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية [1] ،وإذا لم تفضي نتائج التحقيق إلى الإعتراف بأي حق يصدر مقرر رفض الترقيم [2] ،ولذلك سنتناول أولا إصدار مقرر الترقيـــم ، ثم إعـــداد سنـــد الملكية.

أولا : إصـــدار مقـــرر الترقيــــم

إن إصدار مقرر الإعتراف بحق الملكية يُعد من إختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكون ملزما بنتائج المحضر النهائي، حيث يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته، و الذي يتكون من الطلب والمستندات ،المحضر المؤقت والمحضر النهائي ،التقرير المفصل الذي تُثبت فيه مختلف مراحل التحقيق ، محضر الصلح إن وجد ، المعاينة والتحاليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى إستنتاجاته.

عندئذ يبدأ مدير الحفظ العقـــاري بمراقبة شكل الملف و يتأكد من التطبيق التام للنصوص التنظيمية في إجراءات التحقيق برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسلمه الملف ،كما له أن يطلب أي معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمـــر [3].

إذا كانت نتائج هذه الدراســـة تُمكن من الإعتـــراف بحق الملتمس في الملكية عـــن طريـــــق التقادم المكسب طبقا للقانون المدني، بفضل ممارسة الحيـــازة، يصـــدرمديـــر الحفظ العقاري مقـــرر ترقيـــم[*] عقاري للعقار موضوع التحقيق بإسم الملتمس و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص محليًا لتنفيذه، وإذا لم تمكن هذه الدراسة من الإعتراف بحق الملـــتمس فـــي الملكيـــة

1- المـــادة 15 من القانون 02/07 ، المرجع السابق.

2- المـــادة 17 ، المرجع نفســـه.

3- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجـــع السابق ،ص59.

(*) - أنظر الملحــــــق رقم (02).

يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيــم (*)، يجب أن يكون مسبباً مع تبليغه لصاحب الطلب ، وكذلك يبلغ للوالي في حالة عملية التحقيق الجماعية ،وفي الحالتين يجب أن لايتعــدى أجل أقصاه ستة 06 أشهر إبتداءاً من تاريخ إيداع الطلب ، وهذا المقرر القاضي برفض الترقيم قابل للطعــن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة [1] في مهلة 04 أشهر إبتــداءاً مــن تاريخ تبليــغ المقــرر.

يحــدد مقــرر الترقيــم بشكل نهــائي حق الملكية، ويتضمن [2] :

* إسم المالك المعترف له بالملكية، ولقبه، ونسبه ،وتاريخ ومكان ميلاده، وموطنه، ومهنته، و في حالة الشيوع، يتعين ذكــر كل الشركــاء في الشيـــوع.

* تعيين العقار طبقًا للكشف الوصفي وللمخطط الطوبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود.

يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري أن يسبب مقررالترقيم العقــاري و يبلغه للملتمس، و يُعلم به الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في حالة العملية الجماعية.

عندئذ وفور تبليغ الملتمس بمقرر الترقيم، يتصل بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود وفقا لعملية ضبط الحدود التي وقعت في حضور الجيران و المحقق، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف ، وبما أن الحدود التي من المفروض أنها وقع تجسيدها المادي في الميدان ، ما لم يحدث أي تغيير فيها و ما لم تُقدم أية منازعة في شأنها، فإن عملية وضع معالم الحدود يمكن إنجــازها من خلال غرس بباطن الأرض معلــم كلما تغير الإتجــاه وعلى طــول محيط العقــار [3].

(*) - أنظر الملحــــق رقم (03).

[1] – يكون ذلك برفع دعوى إلغاء قرار إداري – مقرر رفض الترقيم– أمام الغرفة الإدارية الجهوية ، لأنه صادر من إدارة عمومية ولائية مختصة قانونًا تتمثل في مديرية الحفــظ العقــاري.

[2] – مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجــع السابق ، ص59.

[3] – المرجــع نفســه ، ص59.

بعد ذلك يتولى المهندس الخبير العقاري تقييـــم [1] العقـــارموضوع التحقيـــق، ويعد محضروضع المعالم ويتمم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقاريـــة [2]، و يرسل هذا المحضر و المخطط المتمم إلى المحقق العقاري، ويتحمل الملتمس مصاريف وضع معالـــم الحـــدود وعملية التقييـــم.

وينبغي الإشارة إلى أنه في حالة إكتشاف أن الترقيـــم كان على أساس تصريحات غير صحيحة أوتقديم مستندات مزورة ،يـــرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقـــاري المعني، والتي يجب أن تخضع للإشهارالعقـــاري [3] ،كما عليه أن يحرك الدعـــوى العمومية بتقديم شكـــوى أمـــام وكيل الجمهوريـــة [4] .

ثانيا : إعـــداد سنـــد الملكيـــة

بمجرد إرسال مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم للمحافظ العقاري ،يقوم هذا الأخيـــر بتنفيـــذه وذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقـــاري ، و يتم هذا الإشهار بالتأشير في الـــسجل العقاري على البطاقية العقارية المؤقتة الممسوكة في الشكل الشخصي [5]، طبقا للمادة 27 مـــن الأمر 74/75، والمادة 113 من المرسوم 63/76 ،و يشكل هذا الإشهار ، وفقا لأحكام المـــادة 88 من المرســـوم 63/76 ، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العمليـــة ، وبالتـــالي يعتبر إستثناءًا من إستثنـــاءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثـــر النسبي .

1- إن من مهام الخبير العقاري كذلك تقييـــم العقـــارات ، راجع في ذلك المادة 02 من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخـــة في 1995.

2- تعرف الوحدة العقارية بأنها : " **مجموعة ملكية تتكون من مجموع القطع الأرضية المتلاصقة التي لها نفس الحقوق ونفس الأعباء المنتمية لنفس المالك الظاهراو الحائز في مكان واحد معلوم وتشكل وحدة عقارية مستقلة ،حسب الترتيب المعطى للملكية.**"

3- راجع في ذلك : المـــادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

4- المـــادة 18 من القانون 02/07 ، المرجع السابق.

5- التعليمة رقم 03 المؤرخـــة في 2008/09/27، المرجع السابق .

- معنى هذا أن مقرر الترقيم يشهر وفقًا لنظام الشهر الشخصي ، وهذا مايدل على أن هذا الترقيم يختلف تمامًا عن الترقيم المذكور في الأمر 75/ 74و الذي يجســـد نظـــام السجل العقـــاري.

إثر تنفيذ هذا الإشهار ، يقوم المحافظ العقاري بإعــداد سنــد الملكية(*) ، طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في19/05/ 2008 ، ويرسله لمدير الحفظ العقـــاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق، ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر إستلام أما في حالة الملكية المشاعة ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل إمـــا تـــصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياع ، يحرر أمام مدير الحفــظ العقـــاري الـــولائي ، أو بموجب وكالـــة موثقـــة [1] .

والجدير بالذكر بمناسبة هذا الإشهار، أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع ســند مشهر قبل 1961/03/01 ، لكن فقد حداثته بعد ذلك ، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في ذلك الوقت، أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى ، غير تلك التـــي المختصة إقليميا ، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بمايلي :

* إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية ، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية .

* إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني [2].

وينبغي الإشارة ، إلى أن الوثائق التي تم جمعها ، والتي أعدت أثناء التحقيق العقـــاري تعتبـــر دعامة للحقوق المشهرة، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديريـــة الولائيـــة للحفظ العقاري [3] ، بحيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي يحتـــوي علـــى الوثائق السالفة الذكر ، وحسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية المتضمن تأشـــيرة الـــشهر العقاري ، أو نسخة من مقـــرر رفض الترقيـــــم ، ويتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات حـــسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للملتمسين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال

(*)- أنظر الملحـــــق رقم (04).

1- المـــادة 22 من المرســـوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

2- التعليمة رقم 03 المؤرخـــة في 2008/09/27، المرجع السابق .

3- المـــادة 23 من المرســـوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العـــام في البلدية المعنية، وهذا مايدل علـــى أن الملفـــات المعـــدة في إطار إجـــراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد لعملية المسح وبالتالي ســـتوفر وقـــت معتبر ،ومن ثم تسريع هـــذه العمليـــة.

أما في مايخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية ، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري الذي يحسب وفقًا للجدول المحدد بموجب المادة 2/353 الفقرة05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 [1] ، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري ، فهي معفاة من هذا الرسم ، تطبيقا لأحكام المادة 6/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، إن هذا الإعفاء يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الإستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري [2]، وذلك للإسراع في إنجـــاز برامج التنميـــة .

الفرع الثاني : تسويـــة النزاعـــــات

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق، وذلك بإثارة إحتجاجات أو إعتراضات والتي يجب أن تقدم في خلال أجـــل ثلاثون 30 يـــوم و التي يبدأ سريانها ، ثمانية 08 أيام بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت ، حيث تدون هذه الإحتجاجات في السجـــل المفتوح لهذا الغرض لدى مديـــر الحفـــظ العقـــاري ، ولتسوية هذه النزاعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة الصلح، وعند الإقتضاء ، يقوم المحقق بتنقل ثاني للميدان لدراسة الإحتجاجات والإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني [3]، وذلك قبل أن يجري محاولة الصلح.

لذلك سنتناول في هذا الفرع محاولة الصلح، من حيث نجاحها أو فشلها.

---

[1] – القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 ،المتضمن قانون المالية لعام 2008 ، الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 2007/12/31.

[2] – التعليمة رقم 03 المؤرخـــة في 2008/09/27، المرجع السابق .

[3] – المـــادة 14 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

أولا : نجــاح محاولة الصلــح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح ، ثمانية 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض ، فإذا ما أفضت محاولة الصلح لإتفــاق ، يعد المحقق العقــاري محضر الصلح و يستأنف إجراء التحقيق ، مع الأخذ بعين الإعتبار نتائـــــج الإتفــاق ، وهــذا بإعــداد المحضر النهــائي [1].

وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقــار ، المخطط الطوبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم، وذلك كما تم الإشارة إليه سابقاً في فقرة إصدار مقــرر الترقيــم.

ولإنجاح محاولة الصلح ، ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة صلح [2]،ومــن معرفة تقنيات الإتصال وذلك من حيث :

تحضير جلسة صلح ، تشخيص موضوع النزاع ، إستعمال تقنيات الوســاطة ، إظهــار عــدم إنحيازه لأي طرف ، أداء دور القائم على تسهيل الأمور، شرح المسعى، شــرح الإجــراءات إعطاء كل المعلومات المفيدة ، إنجاز تلاخــيص، الإصــغاء بكــل عنايــة إلــى الأشــخاص المعنيين،التصرف بحنكة ودبلوماسيــــة.

ثانيا : فشل محــاولة الصـــلح

في حالة ما إذا بآت محاولة الصلح بالفشــل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الــذي يسلمه أثناء الجلسة للأطــراف ، ويبيــن فيه أن إجراء التحقيق موقف ومنقطــع، و للطــرف الذي أثــار الإحتجاج أو الإعتراض مهلة شهرين 02 من تاريخ تحريرهذا المحــضر لرفــع دعوى قضائية أمام الجهــات القضائية المختصة [3]، كما يرسل المحقق العقــاري نــسخة مــن محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبــات إشــهار

[1] – المــادة 15 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.
[2] – مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري" ، المرجع السابق ، ص66.
[3] – المــادة 16 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

الدعاوى القضائية ، ويتم إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى خلال ثمانية 08 أيام على الأكثـــر التي تلي الأجل المحدد لتقديـــم الدعـــوى القضائيـــة [1].

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى القـــضائية بالتأشـــير على البطاقية العقارية المؤقتـــة [2]، وذلك بفتح بطاقة بإسم الطالب أو المعني و يـــدون عليهـــا تعيين العقـــار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية .

يبلغ المحافظ العقاري، مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى القـــضائية والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي [3] ، أما في حالـــة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعيـــة ،فـــإن المـــدير الـــولائي للحفـــظ العقـــاري يعلم الوالي ، و رئيس المجلس الشعبي البلـــدي المعني ، بوقـــف إجـــراء التحقيـــق العقـــــاري.

في حالة عدم تقديم عريضة إفتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة ، يبلغ المحافظ العقاري مديرالحفظ العقاري الولائي بذلك، والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بمواصلة وإســـتمرار التحقيق العقاري دون أخذ الإحتجاجات والإعتراضات بعين الإعتبـــــار ، وإذا تعـــذر الأمـــر لمواصلة التحقيق العقـــاري الموقف، يمكن للمدير الولائي للحفظ العقـــاري أن يعـــين محقـــق عقـــاري أخـــر[4].

وتجدر الإشارة، إلى محاولة التمييـــز بين الدفتـــر العقـــاري وسند الملكية وذلك مـــن خـــلال النقـــاط التاليـــة :

---

[1] – المـــادة 17 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجـــع السابق.

[2] – المـــادة 113 من المرسوم رقم 63/76 ، المرجـــع السابق.

[3] – المـــادة 18 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجـــع السابق..

[4] – المـــادة 19 ، المرجع نفســـه .

* إن الدفتر العقـــاري يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهمـــا كانـــت الطبيعـــة القانونية للعقارات وفي المناطق التي شملتها عملية المسح ، بينما نجد أن تـــسليم ســـند الملكيـــة يتوقف على إرادة الأفـــراد في طلب فتح التحقيق هذا من جهة ، ويكون فقط في الأراضي مـــن نوع الملك الخاص ، من جهـــة أخرى .

* إن الدفتر العقاري هو معيار التفرقة بين نظام السجل العقاري ونظام الشهر الشخصي ، حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري بينما نجد أن سند الملكية مـــاهو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي ، ولكن هذا لايعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي يقـــوم بـــه المحقق العقاري الذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية ، بل إن هذا التحقيق سيوفر لنا وقتًا معتبرًا من خلال أنه سوف يحد من المنازعات التي ممكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح، وذلـــك لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح ، وعلى هذا الأساس فإن سند الملكية يعتبر تدعيماً وتمهيـــدًا لعملية المسح [1] ،ولا يمكن أن نعتبره مسح ، وهناك من يسميه مسح تحت الطلب في بعض دول المشرق مثل لبنـــان ولكن مع إختلاف في الإجراءات .

* يعتبركل من سند الملكية والدفتر العقاري ،سندًا لإثبات الملكية العقارية ، وبالتـــالي فكلاهمـــا يخولان للحائز كل سلطات المالك ،من تصرف وإستغلال وإستعمال ،....إلخ ، فإنـــه إذا كـــان الأمر كذلك ، فإن يختلف من حيث الحجية ،إذ أن الدفتر العقاري يشكل دليلاً قوياً مثبتًا للملكيـــة العقارية يسلم لمالك العقار الممسوح أي في ظل نظام السجل العقاري ، أما سند الملكيـــة فإنـــه لايتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري وذلك لأنه يشهر فـــي ظـــل نظـــام الـــشهر الشخصي الذي لا يحضر التقـــادم ، ولا يحصن التصرفات من الطعن فيها .

* يسلم الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجـــراء التـــرقيم النهائي ، بينما سند الملكية يعد ويسلم في منطقة غير ممسوحة ، بناءًا على مقرر ترقيم الذي لا يتضمن مجموعة الملكية ، والتي هي أساس إعداد الدفتر العقاري ، بل نجد سند الملكية يـــشتمل على رقم الحصة [2] ، وهذا الرقم ماهو إلا رقم ترتيبي وتنظيمي لإستبعاد إعطاء نفس الرقم لعقار

---

[1] – التعليمة رقم 03 المؤرخـــة في 2008/09/27، المرجع السابق .

[2] – أنظر الملحـــق رقـــم (04).

أخر، بالتالي فإن سند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غيـــر ممـــسوحـــة ريثما تتم عملية المسح فيتحصل الحائز مباشرة على الترقيم النهائي ومن ثم الدفتر العقاري حيث يتم إستبدال رقم الحصة بمجموعـــة الملكيـــة .

* أما من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقـــاري ، فإنـــه يؤول الإختصاص إلى الغرف الإدارية الجهوية للمجالس القضائية [1]، أما بالنسبة لسند الملكيـــة فإن الإختصاص في طلبات إلغاء سند الملكية تؤول كذلك لنفس الجهة ،وذلك بإعتبـــاره قـــرار إداري، من حيث أنه صادر بالإرادة المنفـــردة وبالشكل الذي حدده القانـــون ، وفق نمـــــوذج محدد من طرف رئيس الحكومـــة ، وعن جهة إداريـــة مختصة طبقًا للقانـــون وهي المحافظة العقاريـــة ويحمل توقيـــع المحافـــظ العقـــاري المختص نوعيًـــا ومحليًـــا .

[1]- المذكـــرة رقم 9108 المؤرخـــة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة.

خلاصـــة الفصـــل الثـــاني :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

ولقد أصدرالمشرع الأمـــررقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية ، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، فإنه لايمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، الأمر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الآجال وعلى هذا الأساس، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية ،كان لابدا على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية ، لاسيما من أجل تمويل المشاريع الإستثمارية بواسطة القروض الرهنية ، لهذا السبب سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في2007/02/27 إجراء تحقيق عقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقـــاري وبصفـــة مستقلـــة عنهما، حيث تطرقنا إلى كيفية إدارة هذا التحقيـــق من حيث إفتتـــاح عمليـــة التحقيق وسيـــره، وإلى الترقيـــم العقـــاري وإعـــداد سنـــد الملكية، وإلى معرفة كيفيـــة معالجة الإحتجاجـــات و المعارضات التي تثـــار أثنـــــاء التحقيـــــق.

إن قيام وتجسيد نظام السجل العقاري ، مرتبط أساسًا بتأسيس السجل العقـــاري والذي يعتمد على أعمال ماديـــة تتمثل في إعداد المسح العام للأراضي ، وعلى أعمال قانونيـــة تتمثل فـــي ترجمة نتائج عمليـــة المســـح في مجموعة البطاقـــات العقاريـــة أي في السجل العقـــاري، من حيث القيـــام بعمليتي الإيـــداع والترقيم العقـــاري ومسك وإنـــشـــاء البطاقـــــات العقاريـــــة وإعـــداد وتسليـــم الدفتر العقـــاري الـــذي يمثل المرحلـــــة النهائيـــة في هذا التأســـيس ، أي أنه لاوجـــود للسجـــل العقاري (العيني) قبل إعـــداد المسح العـــام للأراضي فـــي إقليـــــم بلديـــة ما، أما البلديـــــات التي لم يعـــد فيها بعـــد مسح الأراضي ، فإنه تفهـــرس فيها بصفة

إنتقاليـــة العقـــود والقرارات القضائية المطلوب شهرها ، وتدون في مجموعة بطاقات عقاريـــة مؤقتـــة تمسك على الشكل الفـــردي إلى أن يتم إعـــداد مسح عـــام للأراضي، أي تطبيق نظام الشهر الشخصي ، أما إجـــراء التحقيق العقاري الذي جـــاء به القانـــون 02/07 المتوج بتسليم سنـــدات الملكية فهو بلا شك ســـوف يساهم في تطهير الملكية العقاريـــة الخاصة ، وســـوف يساهم بصفة غير مباشـــرة في تدعيـــم عملية المســـح التي تعتبر الأســـاس المـــــادي لقيـــام السجل العقـــاري ،ولكن هذا لايـــؤدي بنا لإعتبـــار أن هذا الإجـــراء حلاً واجـــه به المشرع تعثر عملية المســـح خاصـــة وأنه يطبق فقـــط في أراضي الملكيـــة الخاصة و أنه متوقـــف على إرادة الأشخاص، على غـــرار عمليات المســـح التي تغـــطي كامـــل إقليـــــم البلديـــــة وبصفة آليـــــة وإلزاميـــــــــة.

هـــــذا و بعـــد أن عـــرفنا كيفية تأسيس السجل العقـــاري ، فإن هذا لايكفي لتجسيد نظـــام السجل العقاري الذي يتمتع بجملة من المبـــادئ تجعلـــه كفيـــل بـــضمـــان إســـتقرارالمعاملات العقارية و تدعيم الإئتمان العقـــاري ، بل لابدا من وجود تدابير وإجراءات تـــضمن الحفـــــاظ على مصـــداقية السجـــل العقـــاري حتى يظل المـــرآة العاكسة للوضعية القانونيـــة والحاليـــة للعقـــارات ، من حيث التأكـــد من صحة ومشروعيـــة كل المعلومـــات التي تـــدون في السجل العقاري وضبطها بإستمـــرار وموافقتها دائمًا بوثائق مسح الأراضي .

فماهي هذه التدابيـــر والإجـــراءات التي تحافـــظ على مصداقية السجل العقاري ،هـــــذا مـــا سوف نتناوله في الفصـــل المـــوالي.

الفصل الثالث

إجراءات المحافظــة على مصداقيــة السجــل العقــاري

الفصل الثالث: إجراءات المحافظة على مصداقية السجل العقاري

حتى يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ،ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ،ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه ،أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري ،وذلك في المواد من 61 إلى غاية 84 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري،حيث ألزم المحافظ العقاري قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري، إتخاذ مجموعة من الإجراءات وفق ضوابط وشروط قانونية معينة، خاصة مايتعلق منها بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار ،ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات .

ونظراً لأن وضعية العقارات تتصف بعدم الإستقرار، نتيجة للتغيرات التي قد تطرأ عليها وحتى لايفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات، وجب على المحافظ العقاري مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ، وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وذلك من خلال التنسيق و الإتصال الدائم والمستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي.

وعلى هذا الأساس سوف نتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول : قواعد وشروط عملية الشهر في السجـــل العقـــــاري.

المبحث الثاني : موافقـــة السجل العقـــــاري لوثائق مســـح الأراضي.

المبحث الأول: قواعد وشروط عملية الشهر في السجل العقاري

لأجل ضمان صحة وسلامة عملية الشهر العقاري ، ولتحقيق فكرة الإئتمان العقاري، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة، في التحقق والتأكد من صحة كل العقود والوثائق المودعة قبل إشهارها في السجل العقاري، حيث لايتم شهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً [1]، وذلك تجسيدًا لمبدأ الشرعية،وكذلك بمراعاته لقاعدتي الرسمية والشهر المسبق، قصد ضمان سلامة محتوى هذه العقود والوثائق من أي عيب أونقص ،وللحفاظ على سلسلة إنتقال الملكية ،كما للمحافظ العقاري أن يتفحص ويراقب الشروط المتعلقة بهوية الأطــراف وبتعيين العقــارات محــل الإشهـــار.

ولذلك سوف نتناول هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : قــواعــــــد عمليـــة الشـــهرالعقــــاري.

المطلب الثاني : مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.

1- الدكتور حسن عبد الباسط جميعي ،الشهر العقاري في القانون المصري ، دون طبعة ،دار التعاون للطباعة، مصر 2004، ص 73.

المطلب الأول : قــواعد عمليــة الشـــهرالعقـــاري

يقضي مبدأ التخصيص الذي يتميز به نظام السجل العقاري (العيني) ،بأن يخصص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل العقاري ،وهذا يعني أن كل التصرفات الواردة على العقاريجب أن تسجل في هذه البطاقة،ولضمان صحة وسلامة المعلومات الواردة في البطاقة العقارية وجب الفحص الجيد والدقيق لمحتوى العقود والوثائق الخاضعة للإشهار، ومامدى مطابقتها شكلاً ومضمونًا للقانون، الذي أقــر قاعدتين هامتين هما ،قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق. لذلك سنتناول في الفرع الأول قاعدة الرسمية ،و في الفرع الثاني قاعدة الشهر المسبق.

الفرع الأول : قاعـــــدة الرسميـــــــة

القاعدة العامة في التعاقد طبقًا للتشريع الجزائري هي الرضائية،ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد دون حاجة إلى شكل معين [1]، غير أنه إستثناءًا ،يكون العقد شكلياً إذا كان الشكل ركنًا لإنعقاده [2] ، حيث أوجب المشرع تقديم كل العقود الخاضعة للشهر في الشكل الرسمي [3].

ولأهمية قاعدة الرسمية ،سوف نتناولها من خلال التعريف بالعقد الرسمي ، ومعرفة من هم الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية .

أولا: تعريف العقــــد الرسمي

عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، العقد الرسمي بأنه " **عقد يثبت فيه موظــف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أوما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقًا للأشكال القانونية في حدود سلطته و إختصاصه** ".

من خلال هذا التعريف ، نلاحظ أن العقود الرسمية تتنوع وتختلف بحسب الجهة المختصة في إصدارها ،فنجد هناك الموظف العام ،والضابط العمومي ،والشخص المكلف بخدمة عامة.

1– المــادة 59 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

2– الأستاذ مجيــد خلفــوني ، المرجع السابق ، ص 83.

3– المــادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

بالنسبة للعقــود التي يصدرها موظف عام [1]،والتي تحمل توقيعه، مثل العقــود التي يحررها مدير أملاك الدولة بإعتباره موثق الدولة ،وذلك عندما تكون الدولة طرفًا فيها،كعقــود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها ، وكذلك النسخ التنفيذية والأحكام القضائية التي يحررها كتاب الضبط لدى المحاكم، و مثالها كذلك عقود الحالة المدنية ،أي عقود الميــلاد و عقــود الزواج و عقــود الوفاة التي يصدرها ضابط الحالة المدنيــة ، أما العقود الرسمية التي يصدرها ضابط عمومي ، فهي تلك التي يصدرها من منحه القانون هذه الصفة بسبب المهنة التي ينتمي إليها، مثل العقود والمحاضر و التي يحررها المحضر القضائي فالمادة 04 من القانون03/06 [2] المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي تمنحه صفة الضابط العمومي ، مثالها أيضًا العقود التي يحررها الموثق ،فالمادة 03 من القانون 02/06 [3] المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ،منحته صفة الضابط العمومي فهو يتولى تحرير العقود الرسمية التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ،والعقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة، أما بالنسبة للعقود التي يصدرها شخص مكلف بخدمة عامة ، فمثالها التقارير التي يحررها الخبير وهو شخص يعينه القاضي طبقًا لأحكام قانون الإجــراءات المدنيـــــة.

ثانيا: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقــود الرسمية

لقد حدد المشرع مختلف السلطات والأشخاص المؤهلين لتحرير العقود ،وهي تختلف بحــسب الوثائق المحررة، فالعقود التوثيقية الواردة على العقارات تحررمن طــرف الموثق،والأحكــام القضائية تصدر وتحرر من طرف القاضي ،كما أن للسلطات الإدارية والقنصلية الحــق فــي تحرير بعض العقــود المتعلقة بالتصرفات العقــارية.

1 – راجع في ذلك : المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 2006/07/16، الموافق عليه بالقانون 12/06 المؤرخ في 14نوفمبر 2006،الجريدة الرسمية عدد 72 بتاريخ 2006/11/15.

2 – راجع في ذلك : القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية العدد 14 بتاريخ 2006/03/08.

3– راجع في ذلك : القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية العدد 14 بتاريخ 2006/03/08، الذي ألغى القانون 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن تنظيم التوثيق.

1/- الموثقـــــــون : إن الموثق ضابــط عمومي يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية ،وكذا العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصبغة، فالعقــود التوثيقية هي تلك السندات المتضمنة التصرف القانوني سواء كان بالإرادة المنفردة أو بتطابق إرادتين [1].

لقد جاء القانون02/06 المؤرخ في2006/02/20 الذي ينظم مهنة التوثيق ، ليضع القواعد العامة لمهنة الموثق، ويحدد كيفيات تنظيمها وممارستها، حيث ألغى العمل بقانون التوثيق السابق 27/88المؤرخ في1988/07/12 ، ولقد أنشأ مكاتب عمومية للتوثيق ، يمتد إختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني ، وأسند كل مكتب إلى موثق يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، بإعتبارأن الموثق يتولى تحرير العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر،والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات ، فإنه لكي تكون هذه العقود صحيحة ومنتجة لأثارها ، وجب على الموثق تحريرها في شكل خاص يورد فيه البيانات التي حددها القانون ، خاصة تلك المحددة في المواد 324 ومايليها من القانون المدني ، إضافةً إلى إحترام القواعد والشروط المذكورة في المواد من26 إلى29 من القانون 02/06 السابق الذكر، و المتعلقة بأشكال العقــود ومضمــونها.

2/- السلطة القضائيـــة : تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون ، خاصةً تلك الفاصلة في خصومات عقارية ،لذلك يجب إخضاعها للإشهار في المحافظة العقارية، حتى تكون سارية في مواجهة الغير ،وذلك وفقًا للمادة 15 من الأمر74/75 والمواد 62،63،66،90 من المرسوم 63/76، كما أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لايمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقًا طبقًا للمادة 14 فقــرة 04 من الأمر 74/75 [2] .

---

[1] – الدكتور سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الجزء الثاني ، طرق التنفيذ ،دون طبعة ، دار الهدى ، ، الجزائر،2006، ص 48.

[2] – راجع في ذلك : المــادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقــاري ، المرجع السابق.

B.LATROUS "cours de droit civil- sûretés et publicité foncière"OPU, Alger, année 1982-1983, p134.

ويمكن للمحافظ العقاري رفض إشهار الأحكام و القرارات القضائية ،إذا كانت تمس بقواعد النظام العام أوتتعلق بتصرف في المال تصرف غير شرعي [1].

3/- السلطة الإداريـــة : إن الأشخاص المعنوية العامة ، ملزمة بالتوجه إلى الموثق عند قيامها بتصرفات عقارية، أماإذا كانت الدولة طرفًا في عقد ما ،فإن مدير أملاك الدولة يتدخل في تحرير هذه العقود ، بالإضافة للوزراء والولاة [2] ، ومن بين هذه العقود نذكرالعقود الخاصة بإكتساب الملكية العقارية أو المحلات التجارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة [3]، كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص في تحرير عقود التنازل (البيـــع) ، للقطع الأرضية الممنوحة لفائدة الأفراد في إطار الأمر26/74 المؤرخ في 1974/02/20المتضمن الإحتياطات العقاريـــة [4]، وتجدر الإشارة ، إلى أن قانون المالية لسنة 1983، قد منح للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سلطة تحرير العقود المنشئة للرهون العقارية لصالحه بنفسه، وإشهارها مباشرة دون اللجوء إلى موثـــق.

4/- السلطة القنصليـــة : تعتبرالعقـــود المبرمة من طرف القنصليين الجزائريين بالخارج عقودًا رسمية ، وتخضع للإشهار إذا تعلقت بإكتساب حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وكذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها ، ويتم هذا الشهر بإرسال يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بواسطة إحدى مصالح وزارة الخارجية.

وينبعي الإشارة، إلى أنه يجب أن يراعى في تحرير العقود والوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها ، الأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بتحرير هذه العقود من

---

[1] – ميم بشير وقوادري علي ، "دور المحافظ العقاري في نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12"، مذكرة نهاية الدراسة ، المعهد الوطني للمالية، القليعة ، 1995، ص 24.

[2] – راجع في ذلك : المـــادة 64 فقرة 04 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

[3] –راجع في ذلك : المـــادة 89و90 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

[4] –راجع في ذلك : المادة 86 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 1990/11/18 .

حيث الشكل والمضمون، وإن الإخلال بذلك سيؤدي إلى رفض تسجيل العقود على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع [1]، كما يتم رفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية [2].

الفرع الثاني: قاعــدة الشـــهر المسبــق

كما إشترط المشرع شكلاً رسميًا للعقود المودعة للإشهار، فإنه إشترط أيضا شهرًا مسبقًا للحقوق و المعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة [3]، وتعتبرهذه القاعدة من الضمانات الأساسية للحفاظ على سلسلة إنتقال الحقوق العقارية، كما أنها تمنع وجود روابط موازية من شأنها إحداث إلتباس في إنتقال الحقوق، بالإضافة إلى كونها تحمي صاحب الحق الجديد، من حيث أنها تمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى، وذلك إبتداءًا من تاريخ الشهر،لذلك فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق، و ذلك ما نصت عليه المادة 88[4] من المرسوم 63/76، ولقد وردت إستثناءات على هذه القاعدة ، وذلك بغرض تسوية بعض الحالات و المشاكل التي نتجت عن المرحلة الإنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر 74/75 والذي يعتمد على المسح العام ، ومن بين هذه الإستثناءات مانص عنها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجــل العقـــاري ، وأخـــرى وردت في مختلف التشريعـــات العقاريـــة.

أولا: الإستثناءات التي نص عنها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري .

جاء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 ، والمعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93[5] إستثناءان هما :

---

[1]– راجع في ذلك : المادة 351 من الأمر 105/76المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية عدد81 بتاريخ 1976/12/18، المعدلة بالقانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

[2] – للإطلاع على أسباب رفض الإيداع راجع المادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

[3]– الأستاذ جمـــال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص149.

[4]– راجع في ذلك : المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

[5] – راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 123/93المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 34بتاريخ 1993/05/23.

1/- الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.

يأتي هذا الإستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المـــسح العـــام للأراضي لبعض بلديات الوطن، الذي أثبت أن عددًا كبيرًا من الوحـــدات العقاريـــة المحـــددة مملوكة بدون وثائق قانونية، و هذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بـــصفة أكيـــدة لأن أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائليـــة إنتقلت إليها عن طريق الإرث المتعاقب، و لم تخضع من قبل إلـــى أحكـــام القـــانون المـــدني الفرنسي، أو ممتلكات تم الإستيـــلاء عليها بطـــرق عرفيـــــة .

كما أن هناك عدد من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعـــارات التـــي تمكـــن المحـــافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات الممسوح، و عليه فان المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أســـاس البيانـــات الموجـــودة في وثائق المسح المودعـــة لديـــه ،الأمر الذي يعد إستثناءًا على قاعـــدة الشهـــر المسبق .

2/- الإستثناء المتعلق بالعقـــود التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01.

ورد هذا الإستثناء في المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13 [1]،بالنـــسبة للـــسندات التي إكتسبت تاريخًا ثابتاً قبل 1961/03/01 و مـــدد هذا التـــاريخ بالمرســـوم رقـــم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ليصبح قبل 1971/01/01، من خلال هذا الإستثناء يمكـــن شـــهر السندات التي تم تحريرهابصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ، لأن هناك عدد كبير من العقود العرفية التي قد تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخا ثابتا ، و للتأكد من صحة التاريخ ينبغـــي الرجوع لتأشيرة مصلحة الطابع و التسجيل التي عادة ما توضع على العقود من هذا النوع،كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى مشار إليها في المادة 328 [2] من القـــانون المدني، و لقد إشترط المشرع في هذه العقود أو الوثائق عند شهرها أن تحمل في صلبها عبارة

---

[1] – راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 38بتاريخ 1980/05/15.

[2] – للإطـــلاع أكثر على وســـائل إثبـــات تاريخ العقـــد العـــرفي راجع المـــادة 328 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المرجـــع الســـابق.

تقرر أن الحقوق العقارية المعنية قد تم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبـــل 1971/01/01، لأنـــه لايلزم التطرق إلى أصل الملكية، مع التعيين الدقيق للعقـــاروذكـــر كل الأشخاص الموجـــودين في العقد العرفي بدون إستثناء (المتعاقدين ، الشهود عند الإقتضاء)،وهذا لتسهيل عملية ضـــبط البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية [1]، و يتم إشهارها عن طريق الموثقين الـــذين يطلب منهم إعداد وثائق ذات طابع تصريحي، وبمفهوم المخالفة لهذا الإستثناء ، فـــإن العقـــود العرفيـــة التي لم تكتسب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01،لا يمكـــن أن تعـــفى مـــن قاعـــــدة الشهر المسبق ،وبالتـــالي لايمكن شهـــرها ، وماعلى أصحابـــها إلا اللجـــــوء إلى القضـــاء لإثبـــات حجيتـــــها [2].

ثانيا: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعـــات العقاريـــة

زيـــــــادة على الإستثناءات السابقـــة فقد أوردت النصوص التشريعية المنظمـــة للملكية العقارية إستثناءات أخرى تتمثل في :

1/- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطارحيازة الملكية العقارية الفلاحيـــة

إن إشهار مثل هذه العقود لايتطلب التحقق من وجود أصل الملكية، ،لقد جـــاء القـــانون رقـــم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية [3]، ،لتمكين الأفراد من القيام بعملية إستصلاح للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الواقعة في المنـــاطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ، وذلك بواسطة وسائلهم وإمكانيـــاتهم الخاصـــة بهـــدف جعل هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية،حيث بعد معاينة عملية الإستصلاح يحرر مدير أملاك الدولة عقـــود التنازل للأفـــراد ، وذلك بمقابل دفع الدينار الرمزي، وتخضع هذه العقود

1- المذكرة رقم 1251 المؤرخـــة في 1994/03/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الإقتصاد سابقًا.

2- الأستاذ جمـــال بوشنافة ، المرجـــع السابق ، ص155.

3- راجع في ذلك: القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ،عدد 34 المؤرخة في 1983/08/16.

- كما تجدر الإشارة لما جاءت به المادة 18 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، حيث تضمنت أحكام تتعلق ببيع الأراضي الصحراوية المستصلحة قصد إنشاء مستثمرات كبرى ، وفق دفتر شروط تتولى إدارة املاك الدولة إعداده وشهره ، مما يعد كذلك من إستثناءات قاعدة الشهر المسبق.

لشكليات التسجيل والإشهار العقـــاري، ولايراعي المحافـــظ العقاري في توافر قاعـــدة الـــشهر المسبق في هـــذه الحالـــة.

2/- شهـــادة الحيـــازة : تعتبر هذه الشهادة من السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعـــدة الشهر المسبق، وذلك أنها تحررفي أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد، والتي لم تخضع لعمليات المسح العام ، ولقد أحدثها المشرع بموجب المـــادة 39 مـــن القـــانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وجاء المرسوم التنفيـــدي رقـــم 254/91 المؤرخ في1991/07/27[1] المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ،حيث حث الأفراد الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تتم فيها بعد عمليات المـــسح الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأرض يسمى" **شـــهادة الحيـــازة** "،و ذلـــك للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقـــاري [2] ، وتعد هذه الشهادة و تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعمل على تسجيلها بمـــصلحة الطـــابع والتـــسجيل وإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً،ويكون هذا الـــشهر الإجـــراء الأول فيما يخص العقـــــار المعنـــي [3].

3/- عقـــود الشهـــــرة :

بهدف تطهير الملكية العقارية ،جاءت هذه العقود لتثبيت حقوق المالكين الذين ليـــست لـــديهم سندات قانونية تثبت حقوقهم، و قد أقرها المشرع بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ فـــي 1983/05/21[4] ،والمؤسس لإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقـــد الـــشهرة المتـــضمن الإعتراف بالملكية ، وأوجب لإعداد عقد الشهرة ، أن يقع العقار في منطقة غيـــر ممـــسوحة وعلى أراضي الملكية الخاصة فقط، وأن يكون صاحب العقار حائـــزًا بمفهوم نص المادة 827 و ما يليها من القانون المدني ،حيث أنه وبعد القيام بجملة من الإجراءات الإداريـــة والقانونيـــة

[1] - راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 36 المؤرخة في 1991/07/31.

[2] - الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجـــع السابق ، ص159.

[3] - المذكرة رقم 4123 المؤرخـــة في1991/10/14، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة الإقتصاد سابقًا.

[4] - راجع في ذلك : المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة ، المرجع السابق.

يتولى الموثق إعداد عقــد الشهرة ليتم تسجيله وشهره ، ويعتبر هذا الإشــهار الإجــراء الأول فيمايخص العقــار المعني.

والجدير بالذكر أنه تم إلغاء صراحة العمل بالمرسوم رقم 352/83 السابق الــذكر ، بموجــب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 [1] و المتعلق بعمليات التحقيق العقــاري وتسليم سندات الملكية، وأبقى على سريانه فيمايخص الملفات المودعة لــدى الموثقين قبل تاريخ 2007/02/27 وذلك كمرحلة إنتقاليــة [2].

4/- الإستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147/08المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سنـــــدات الملكيــــة.

تنص المادة 20 من المرســوم 147/08 على : " **يتم إشهار مقرر التــرقيم بالتأشــير علــى مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه ،نقطــة الإنطــلاق لحق الملكية التي يكرسهــا**" .

جاء المرسوم التنفيذي 147/08 السابق الذكــر، تطبيقاً للقانون رقــم 02/07 المــؤرخ فــي 2007/02/27[1] ،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكيــة عن طريق تحقيق عقاري ، حيث أنه وبعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق ،التي سبق شرحها في الفصل الثاني ، يتم إعــداد مقــرر ترقيــم عقاري ، يقر بثبوت الحقوق العينية العقارية لفائدة الحائزين أصحاب طلبات التحقيق العقاري ، ويصدر المدير الولائي للحفظ العقاري هذا المقرر ويرسله للمحافظ العقاري للإشهار الذي يقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتــة ومن ثم تسليم سند الملكية، ويعتبر هذا الإجراء ، طبقا لأحكام المادة 88 من المرســوم 63/76 نقطة الانطلاق الأولى لسلسلة إنتقال حق الملكية المكرس بهذه العملية ، وهذا ما يشكل إستثناءًا على قاعــدة الشهــر المسبق .

---

[1] – راجع في ذلك : المــادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المرجع السابق.

– المــادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المرجع السابق.

[2] – المذكــرة رقم 2339 المؤرخــة في 2007/03/25 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة الماليــة.

المطلب الثاني: مراقبة الشروط المتعلقـــة بالأطراف والعقـــارات

نظرًا لقـــوة الثبوت المطلقة المرتبطة أساسًا بالتسجيلات الواردة في السجل العقاري ، أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة تتعلق بالتحقيق في صحة هوية أطراف العقد موضوع الإشهار، وكذلك في مدى مراعاة شروط تعيين العقارات ، كما أوجب على محرري العقود إحترام هذه الشروط و القواعد تحت طائلة رفض الإيداع ، وهذا من أجل إتمام إجراءات الشهر بصفة سليمة ومضمونة ، وإعطاء معلومات صحيحة فيما يخص الوضعية القانونية والحالية للعقارات ،ولذلك سنتناول في هذا المطلب ، التحقيق في هوية الأطراف في الفرع الأول، و مراقبـــة شروط تعيين العقـــارات في الفرع الثاني.

الفرع الأول : التحقيق في هويـــة الأطـــراف

لكي يحقق السجل العقاري الهدف المرجو منه، خاصة في السماح للغير بالتعرف على وضعية الممتلكات العقارية لشخص معين ، وجب أن يكون التحقيق في هوية الأطراف يتصف بالدقـــة في التشخيص ، حيث نصت المادة 22 من الأمر 74/75 ، على " **يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجـــل الإشهار** "، نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية وأهليـــة الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار،وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينًا دقيقًا ، وعلى إلزامية التصديق عليها من طرف محرري العقود[1].

إن التحقيق في هوية الأطـــراف يقتضي بالإضافة إلى معرفـــة البيانات الخاصة بتعييـــن هوية الأطراف ، كذلك معرفة كيفية التصديق على صحة هذه البيانات.

أولا: البيانات الخاصة بتعيين هويـــة الأطـــراف

عند توفر هذه البيانات، يتسنى للمحافظ العقاري التعرف و بدقة متناهية على الحالة المدنية لأطراف العقـــد، سواء تعلق الأمر بأشخاص طبيعية أو أشخاص معنويـــة .

1 –راجع في ذلك : المواد من 62إلى 65 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

1/- البيانات المتعلقة بهويـــة الأشخاص الطبيعيـــة :

إذا تعلق الأمر بأشخاص طبيعية فإن العقود و القرارات القضائية المودعة قصد الإشهار يجب إحتوائها على جميع عناصر التعيين و المتمثلة في الألقاب ، الأسماء ، تاريخ و مكان الولادة الجنسية ، الموطن ، و مهنة الأشخاص أطراف العقد و عند اللزوم أسماء الزوجات ، أمافيما يخص الشهادات بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفي و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم [1]، إن جميع العقود والقرارات التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصرالمحددة للشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة، و يقصد بالشرط الشخصي هنا، الأهلية المدنية لأطراف العقــد [2].

2/- البيانات المتعلقة بهويـــة الأشخاص المعنويـــة

فيما يخص الأشخاص المعنوية، فإنه يجب أن يتضمن العقد جملة من البيانات على غرار ما ذكر في الأشخاص الطبيعية،وتتعلق هذه البيانات خاصة بالشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي ، وتتمثل فيما يلي [3] :

* بالنسبة للشركات المدنية و التجارية : تسميتها ، شكلها القانوني ، مقرها ، علاوة على ذلـــك بالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري .
* بالنسبة للجمعيات : تسميتها ، مقرها ، تاريخ و مكان تصريحها .
* بالنسبة للنقابات : تسميتها ، مقرها ، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية .
* بالنسبة للجماعات المحلية : تسمية البلديـــة أو الولايـــة .
* بالنسبة لأملاك الدولـــــة : تثبت على إســـم الدولـــــة .

ثانيا: التصديق على هويـــة الأطـــــراف

كل عقد أو وتيقة أو جدول، مودع قصد الإشهارفي المحافظة العقارية،يجب لزومًا أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد، أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف .

---

1 – الــمادة 62 فقرة 01و 03 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المعدلة بالمرسوم 123/93 ، المرجع السابق .
2– الــمادة 65 فقرة 02 ، المرجع نفسه .
3–راجع في ذلك : المـــادة 63 ، المرجع نفسه .

إن التصديق على هوية الأطراف يعد ضمانًا لصحة كل عنصر من عناصر هويـــة الأطـــراف أصحاب الحقوق، وبالتالي حفظ سلامة إجراء الشهر من كل العيوب ، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهـــار بواسطة تأشيرة تشهـــد بهويـــة الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدق، في حين يجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير الماليـــة [1]، ولمدى أهمية التصديق على هوية الأطراف، فإن المـــشرع خـــص أشخاص و كلفهم بهذه المهمة، و وضع وثائق و مستندات يعتمد عليها في التصديق.

1/- الأشخاص المخول لهم التصديق على هويـــة الأطـــراف

منح المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيـــرهم ، وذلـــك نظـــرًا لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية ،خاصة ما يتعلق منها بهوية الأطراف بحيـــث أن كل خطأ في تعييـــن الهوية قـــد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقـــوق الأفـــــــراد، و يـــتم التصديق على هوية الأطراف من جانب محرري العقود ،كالموثقين و السلطات الإدارية وكتاب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية، أو القنصل ،وأيضًا الوزارء و الولاة و روؤســـاء المجـــالس الشعبية البلدية ، وقضاة النيابة العامة ، ومدير الوكالة القضائية للخزينة ،و موظفـــو مـــديريات الولايات للمصالح المالية ،و محاسبو الخزينة، و جميع المحاسبين العموميين [2].

2/- المستنـــدات المعتمد عليها في التصـــديق

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية أطراف العقد المودع للإشهار، بمجـــردالإطلاع علـــى البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، و تقدم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقاريـــة ،وتختلف المستندات المعتمد عليها فـــي التـــصديق بـــإختلاف طبيعـــــة الأشخاص، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم التصديق على هويتهم بتقديم مستخرج من شـــهادة الميلاد قائمة الصلاحية، و كل وثيقة رسميـــة تثبت الجنسية [3]،وعند تعـــذر إثبـــات عناصـــر

[1] –راجع في ذلك : المادة 01 من قرار وزير الماليـــة الصادر بتاريخ 27/05/ 1976، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في1977/03/09،ص 375.

[2] – المادتين 62و64 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق .

[3] – المادة 62 فقرة 04 ، المرجع نفسه.

الهوية غير الجنسية ، يمكن التصديق عليها بنــاءًا علــى شـــهادة شخـــصين بـــالغيين تحـــت مسؤوليتهما[1]، ولايقتصر التصديق فقط على هوية الأطراف ، بل يشمل كذلك التـــصديق علـــى البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي ، وذلك للتأكد من الأهلية المدنية الكاملة للأطـــراف [2] ،أمـــا فيما يتعلق بالأشخاص الإعتبارية فيتم التصديق على هويتهم كمايلي:

* الأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية، أو لنسخة مراجعة للعقد التأسيسي الذي يثبت التسمية و الشكل القانوني و المقر .

* الأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها خـــارج الجزائر ، يكون بمجرد تقديـــم نفس الوثائـــق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية ،أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل ، وتكون مرفقة بترجمة باللغة العربية و مصادق عليها إذاكانت محررة بلغة أجنبية.

الفرع الثاني : مراقبـــة شروط تعييـــن العقـــــارات

إن نظام السجل العقاري، يعتمد على العقار أساسًا لشهر التصرفات العقارية ، و لهذا بات من الضروري إقرار شروط صارمة و واضحة لتعيين العقار، حتى تضفى قوة الثبوت المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري ، التي تسمح بالإطلاع السريع على الوضعية القانونية لعقار ما،وتمكن من يريد التعامل في العقار، أن يكون على بصيرة من أمره ، إذ لايقدم على إنشاء أوتعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحالته [3].

كما أن وجوب ذكر البيانات الخاصة بتعيين العقار في العقد أو المحرر ، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ،ويمكن المحافظ العقاري من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائـــط ووثائق المسح لمعرفـــة تسلسل الملكية فيـــــه [4].

ولقد نص المشرع على جميع هذه البيانات في المواد من21 إلى 27 و كذا المواد من66 إلى 71، و كذا المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 ، و تعتبر هذه البيانات ضرورية بالنسبة لكل عقار لتميزه عن الأخر، و التي تسمح بالتأشير على البطاقات العقارية و إعطاء المعلومات.

---

[1] – راجع في ذلك : المادة 324 مكرر الفقرة 03 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

[2] – راجع في ذلك : المواد 40و44و78 من الأمر 58/75، المرجع نفسه.

[3] – الدكتور مدحت محمد حسيني ، إجراءات الشهر العقاري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر 1992، ص 14.

[4] – الدكتور عزت عبد القادر ، المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ،مصر 1992،ص21.

كما نلاحظ أن الشروط الخاصة بتعيين العقارات تختلف من عقار لآخر ممـــسوحًا كـــان أم لا خاضع لنظام الملكية المشتركة أم لا،حضريًا كان أم ريفيًا،حيث أوجد المشرع أحكـــام إنتقاليـــة سمحت بتعيين العقارات غير الممسوحة و المدرجة في العقـــود محل الإشهار، وبالتالي هنـــاك شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات ، وشروط خاصة ببعض العقارات.

أولا: شـــروط مشتركة بالنسبة لكل العقـــــارات

حددت المادة 66 من المرسوم 63/76 ، الشروط أو العناصر الأساسية التي يجب إحترامها في تعيين العقار في كل عقـــد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار ،والمتمثلة في :

1/- تحديد طبيعة ونوع العقـــار: بمعنى إذا كان العقار عبارة عن قطعـــة أرض عاريـــة، أو مبنية ، فلاحية أم غابية.......إلخ [1]، ولتحديد طبيعة العقار أهمية بالغـــة لتعرضـــه للتعـــديلات و التغيرات أكثر من الشروط أو العناصر الأخـــرى.

2/- البلدية التي يقع فيها العقـــار : يجب أن يذكر في العقد ،البلدية التي يوجد فيها العقار، مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد [2] ، وبتحديد إسم البلدية ، يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحافظـــة العقارية ، وكذلك تتحدد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع.

3/- قســـم مخطط المســـح : هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما ، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، و يكون محيطه مؤسسًا بناءا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي [3]، و من أجل إعداد و مسك و كذا الاطلاع، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداده و تحرير العقد ستة 06 أشهر وهـــذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة و مطابقة لوضعها الحـــالي .

1- المـــادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

2- القانـــون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 1984/02/07، ص139.

3- المادة 15فقرة 02 ، من المرسوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العـــام، المرجع السابق .

4/- رقم مخـــطط مســـح الأراضي : كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية ، تحمل رقم ترتيبي خاص بها في وثائق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل لمجموعات الملكية أرقام متسلسلة حتى تسهل مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط، كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قســــم.

5/- المكـــــان المســـمى : ويسمى أيضًا بالمكان المعلـــوم [1] ،هو عبارة عن تجمع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية أما في المناطق العمرانية ،يستبدل المكان المسمى بإسم الحي ،أو بإسم الشارع إن وجــد.

6/- سعـــــة المســــح : يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي،أوالقوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات،لأن به يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ،و لهذا أوجب المشرع محرري العقود، بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالعقــد المودع [2].

ثانيا/- الشروط الخاصة في تعييــن بعــض العقـــــارات

نظرًا لصعوبة تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، أقر المشرع الجزائري طرق يتم بها تعيين العقارات غير الممسوحة في الوثائق المودعة قصد الإشهار،سواءًا كانت عقارات ريفية أو حضرية، وذلك بإدخاله لأحكام إنتقالية ،كما حدد شروط خاصة في تعيين أجزاء العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة.

1/- شروط تعيين العقـــارات الريفية غير الممسوحة : في إنتظار تجسيد نظام السجل العقاري، بإعداد المسح العام للأراضي ، أوجد المشرع أحكام إنتقالية ،بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تكتمل فيها عملية المسح بعد، حيث أنه وخلافًا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 ، فإن كل عقد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار ،يتضمن عقار ريفي وجب أن يتم تعيينه وفقًا [3]، لنوعه ،وموقعـــه،ومحتوياتـــه ،وأرقام المخططات النظامية القديمة وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين،وفي بعض الحالات عندما نجد المساحة

---

1 – راجع في ذلك : المـــادة 15فقرة 03 ، من المرسوم رقم62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق .

2 – راجع في ذلك : المـــادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق .

3 – المـــادة 114 ، المرجع نفسه.

غير محددة ،حينما يعبر عنها بالحقوق المشاعة و المفرزة ،فإنه يمكن تحديد الحقوق العقارية عن طريق مخطط خبيرعقاري،حيث يتم إعدإده عملاً بالمادة 703 من القانون المدني [1]،وبالتالي تعتبر هنا عملية التحديـــد قد تمت بصفة حضورية ويحتج بهاعلى كل الأطراف [2].

2/- شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة: تعتبر عقارات حضرية ، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للتجمعات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية، وعليه يمكن التعرف و بسهولة على العقارات الحضرية في العقود الخاضعة للإشهار عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم، وبهذا تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي [3]، ويتم تعيين العقـــار في هذه الحالة بالإستناد إلى البلديـــة التي يقع فيها و إلى إسم الشارع و الرقم، إضافة إلى تحديد طبيعـــة العقـــار ومساحتـــه ، وذلك طبقاً للمادتين 21 و66 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [4].

3/- شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركـــة

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق، وإجـــراءات خاصـــة أملتهـــا الطبيعة القانونية للملكية المشتـــركة [5]، حيث نصت المادة 66 الفقـــرة(3،4،5)، والمـــواد67 إلى71 من المرسوم رقم 63/76 ، على أن تعيين الجزء يتم وفقًا للجدول الوصفي للتقسيم هذا من جهة، و على أن كل جزء يتم التعرف عليه عن طريق موقعه الذي هـــو محـــدد إســـتنادًا لمخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة الخاضعة للإشهار من جهة أخرى.

---

[1] – تنـــص المـــادة 703 من القانون المدني على مايلي: " لكل مالك أن يجبر جـــاره على وضع حـــدود لأملاكهما المتلاصقـــة ، وتكون نفقـــات التحديد مشتـــركة بينهمـــا " .

[2] – المذكـــرة رقم 689 المؤرخـــة في 1995/02/12 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

[3] – المـــادة 27 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

[4] – المذكـــرة رقم 689 المؤرخـــة في 1995/02/12 ، المرجع السابق.

[5] – المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علمًا وعملاً ، المرجع السابق ، ص 79.

لقد وردت أحكام الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري، وذلك في المواد من 743 إلى 772، حيث عرفت المادة 743 الملكية المشتركة بأنها " **الحالة القانونية التي يكـــون عليهـــا العقار المبني أو مجموعات العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عـــدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة**" .

نلاحظ من خلال هذا التعريف ،أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بنـــاء معـــين ،وجـــب بالضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة ، مثل الشقق وما بـــداخلها ممـــا أعـــد للإستعمال الخاص لمالك الشقة ،ومن أجزاء مشتركة معدة للإستعمال المشترك من قبل جميـــع سكان البناء مثل الأرض المقام عليها البناء و الجدران الرئيسية والأساسات والمدخل الرئيـــسي للبناية [1]، وبالتالي فإنه يكون لكل شريك في الملكية، الحق في التمتع وإستعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته،بالإضافة إلى حقه في الإنتفاع بالأجزاء المشتركة، بشرط عدم المساس بحقـــوق الشركاء الأخرين ،أو إلحاق أي ضرر بالعقار [2].

إذن تعتبر الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة [3] من العناصر المميزة للملكيـــة المـــشتركة، حيث أن المالكين يعدون ملاك شركاء في الأجزاء المشتركة، و فـــي نفـــس الوقـــت مـــالكين لأجزائهم الخاصة، مما ينتج عن ذلك حقوق و أعباء مختلفة فيمـــا بيـــنهم، وتتحـــدد شـــروط تخصيص الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة،و كيفيات الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقـــة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها، وفقًا لنظام الملكية المشتركة [4].

والقاعدة أنه يتم تعيين الجزء طبقا لجدول وصفي للتقسيم ،أو عند الإقتضاء طبقا لجدول معـــد ضمن شروط محددة، و يتم إشهاره مسبقا ، و هذا التعيين يجب أن يشير إلى رقم القسم الـــذي يوجد به الجزء و الحصة في ملكية الأرض الخاصة بهذه النقطة ، و لا تطبق هـــذه الأحكـــام

---

[1]– الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، مصر ،1968، ص797.

[2]– المـــادة 749 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المرجـــع السابق.

[3]– للإطـــلاع على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ، راجع المادتين 744و745 ، المرجع نفسه.

[4]– المـــادة 748 ، المرجع نفسه.

عندما يكون العقد أو القرار القضائي يتعلق إما بإرتفاق وإما بحق إســـتعمال أو بـــسكن و إمـــا بإيجار، كما لا تطبق عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار [1].

والجدير بالذكر، أن مهمة إعداد وتصميم الجدول الوصفي للتقسيم بإعتباره عمل تقنـــي ،تعـــود للمهندس الخبيرالعقاري، الذي يحدد الأجزاء الخاصة ومايقابلها مـــن نـــســـب فـــي الأجـــزاء المشتركة ،وذلك طبقًا للقرار المؤرخ في1976/07/17، الذي يحـــدد الكيفيـــات والأشـــخاص المؤهلين لأعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المـــشتركة [2]،أمـــا بالنسبة للجداول الوصفية للتقسيم الخاصة بالعقارات المبنية التابعة للدولـــة فيـــتم إعـــدادها و تحريرها من طرف إدارة أملاك الدولة بإعتبارها موثق الدولة.

إن تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القـــضائية الخاضـــعة للإشهار يكون عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة بإسم البلدية ، الشارع ، الرقم ، المساحة تضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي [3].

ويلخص الجدول الوصفي لزومًا في جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به و يتضمن ســـتة 06 أعمدة تشتمل على : رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، رقم العمارة ، والدرج والطابق، و نوع الحصة، مع تحديد النسبة في الأجزاء المشتركة. ويجـــب أن يـــدرج هـــذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها [4].

بعدما تناولنا في هذا المبحث قواعد عملية الشهر العقاري ،و الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف و العقارات ،التي تضمن سلامة ومحتوى كل التسجيلات المدونة في السجل العقـــاري، ولكـــي يظل هذا السجل يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات ،وجب أن تكون هناك مطابقة كاملة و بصفة مستمرة بين وثائق مسح الأراضي و السجل العقـــاري ،وذلك للحفـــاظ على مصداقية السجل العقـــاري ، وهذا ماسوف نتناوله في المبحث الموالي.

---

[1] – المـــادة 66 الفقرة 04و05 من المرســـوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

[2] – المذكـــرة رقم 1251 المؤرخـــة في 1994/03/29، المرجـــع السابق.

[3] – المذكـــرة رقم 689 المؤرخـــة في 1995/02/12، المرجـــع السابق.

[4] – المـــادة 67 فقرة 06 من المرســـوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

المبحث الثاني : موافقـــة السجل العقـــــاري لوثائق مســـح الأراضي

إن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات ، فهو يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري،ولكي يظل هذا الأخير يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات [1]،وجب مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار، لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي، وذلك من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح [2]،وهذا مانصت عليه المواد من 72إلى 84 من المرسوم 63/76 .

وحالما تنشأ هذه العلاقة فإنها تظل مستمرة بإعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر، سواءًا من جراء التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية ، وبالتالي فإن مسالة إستمرارية العلاقة بين السجل العقاري و المسح لاجدال فيها ،وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل إستمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال ، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الإستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي ،وكذا حالات إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية .

وبالتالي سوف نتناول هذا المبحث ، وفقًا للمطلبين التاليين :

المطلب الأول : إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

المطلب الثاني : إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

---

1 –راجع في ذلك : المادتين 02 و03 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المرجـــع السابق.

2 – المـــادة 01 من قرار وزير الماليـــة المؤرخ في 1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، جريدة رسمية عدد 20 ، المؤرخة في 1977/03/09 .

المطلب الأول : إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي

يحيل المحافــظ العقــاري إلى مصلحة مســح الأراضي إبتداءًا من أول كل شهــر حتى يـــــوم العاشر منه وضمن جــدول إرسال من نمــوذج (PR11) الوثائق التاليـــــة :

* مستخرج من نموذج (PR4 أو PR4 bis) مطابق للوثائق التي تم إشهارها .

* جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة .

* نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15) متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري [1].

لذلك سنتناول هذا المطلب من خلال التطــرق لكل نـــوع من هذه الوثائـــق

الفـــرع الأول : إرسال المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis):

إن أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار ، لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تم إشهاره مسبقًا في مجموعة البطاقات العقاريـــة [2] .

ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار ، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير إسم المالك ورقم الحساب ، وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود .

فقد إشترط المشرع للقيام بعملية النقل ، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار ، وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج (PR4) أو (PR4 bis).

1– المـــادة 02 من قرار وزير الماليـــة المؤرخ في 1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، المرجـــع السابق.

2– المـــادة 72 من المرســـوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

لـــذلك فإن هذا المستخرج يعد الخطـــوة الأساسيـــــة التي يمكن بفضلها القيـــــام بعملية الإشهـــــار العقـــــاري ثم عملية نقل مســـح الأراضي ، وذلك أنه وقصـــد التثبت من نقل مســـح الأراضي ، فإن الموثقين وفيما يخص العقـــــود التي تم إبرامها أمامهم والشهـــادات بعد الوفـــاة ،وكتاب الضبـــط فيما يخص القـــرارات القضائيـــة، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيـــداع أن يقدمـــوا إلى المحافـــــظ العقـــاري عنـــدما يعرضون تلك الوثائـــق للإشهار مستخرجًا موجزًا فيما يخص الشهـــادات بعد الوفـــاة والعقـــود والقرارات القضائية الناقلة، والمثبتة ،والمنشئة، والمسقطة لحق الملكية ولحق الإنتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المبـــاني والغـــراس.

ونفس الإلتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقـــــود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهـــــارها.

ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغـــــة ، ذلك أن تعيين الوحـــدات العقارية التي تكون موضوع تصرف ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني، يتم طبقا لمستخرج مســـح الأراضي وفي حالة تغيير الحـــدود طبقا لوثائـــق القيـــــاس[1].

ويتخذ هذا المستخرج أشكالاً عـــدة ، لكن أهمها هو المستخرج من النمـــوذج (PR4 bis) الخاص بالمناطق الممسوحـــة ولونه وردي ، والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق في طور المســـح ولونه أبيض، ويعد المستخرج (PR4 bis) بمثابة مطبوعـــة تزود بها وزارة المالية مصلحة مسح الأراضي، وهو في آن واحد مستخـــرج لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مســـح الأراضي ملؤه ، وكذا مستخرج عقـــد من خلال جزئه الأيســـر الذي يملأ من طرف محرر العقـــد أوكاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخرًا تم تغيير تسمية المستخرج (PR4 bis) إلى(CC4 bis).

1– راجع في ذلك : المـــواد 73،74، 100 من المرســـوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

وحتى يتمــكن محرر العقد من الحصول على هذا المستخرج ، فعليه أن يتقــدم لدى مصلحة مســح الأراضي بطلب من خـــلال إستمارة من نـــوع (CC4)، باعتبارأن مصلحة المســح تعد بمثابة الهيئة الوحيـــدة التي يمكنها إعـــداد هذا المستخرج بدقـــة نظرًا للضبط اليومي للوثائـــق المساحيـــــــة .

بعد إيــــــداع الطلب فإن مصلحـــة المســح ملزمـــة بإعـــــداد المستخـــرج خـــــلال مـــدة أقصاها 15 يومًا ، إلا إذا طلب الملتمس وقتًـــا أطـــول ، وقبـــل تسليـــم هذا المستخرج فـــإن مصلحة المســـح تـــدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن مـــن المـــستخـــرج والذي يضم 08 خانـــات ، إذ تخصص الخانـــة الأولى والثانيـــة والثالثة لمـــالك العقـــار بذكر إسمـــه ورقـــم حسابـــه وترتيبـــه إستنادًا إلى سجـــل مسح الأراضي ، أما الخانـــة الرابعـــة و الخانـــة الخامسة و السادســـة فهي مخصصة لوصف العقـــار من خلال ذكـــر رقم القســم المســـاحي وكذا رقـــم المخـــطط وإسم المكان المعلـــوم، فضـــلا عـــن مـــساحـــة العقـــــار إستنـــادًا إلى جـــدول الأقســـام و المخطط المســـاحي ، ويحتوي هذا المستخرج في أسفله من الجهـــة اليســـرى على خانـــة مخصصة لعملية الإشهـــار من قبل المحافـــظ العقـــاري أما في الجهـــة اليمنى منه فهو يضم خانـــة تتعلـــق بإظهـــار طبيعة التصرف القانـــوني مـــن حيـــث تغيير الحـــدود ، ويجب أن يقـــل تاريـــخ هذا المستخـــــرج عن ستـــة (06) أشهـــر:

* من يـــوم إبـــرام العقـــود والشهـــادات.

* ومن يـــوم الطلـــب المقـــدم إلى العدالـــة بالنسبة لإشهـــار قـــرار قضـــائي .

* أو من يـــوم التنبيـــه المنشـــور من أجـــل إستحقـــاق الحجـــز.

وإذا تعلـــق الأمـــر بالمـــزاد فـــإن المستخـــرج يجب أن يقـــل تاريخه عن ستة (06) أشهـــر من يـــوم إعـــداد دفتـــر الشـــروط إذا تـــم عن طريق التـــراضي، ومن يـــوم الإيـــداع إذا تـــم عن طريق القضـــاء، وذلك تحت طائلـــة رفـــض الإيـــــداع [1].

1– المـــادة 77 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

وبعد تسليـــــم هــذا المستخـــرج إلى محرر العقــد موضـــوع التصرف القانــوني، فإنه وبعد إتباعــه لسلسلــة من الخطـــوات يعــود هذا المستخـــرج من جديــد إلى مصلحة المسح بشكــل مطابق للوثائــق المنجـــزة [1] .

ومما سبــق ذكـــره، فإنه يمكــن التمييز بين حالتيــن فيما يخص إرســـال المستخرجـــات من المحافــظ العقـــاري الى مصلحة مســح الأراضي وذلك بالشكــل التـــالي :

أولا- حالـــة إرســـال مستخـــرج المســح غير مرفــق بوثائق القيـــاس:

يكـــون ذلك عندمـــا يـــرد التصرف القانوني على كامل العقـــار، أي دون تغييـــر في الحـــدود ، بمعنى بيــع أوهبــة كامــل العقـــار، وتتمثل الخطــوات المتبعـــة في هـــذه الحـــالـــة كمـــا يلـــي :

* يقــوم محـــرر العقــــد موضـــوع التصـــرف القـــانـــوني ،ســـواءًا كـــان موثقًا ،أو كاتب ضبط ، أو هيئـــة إداريـــة بالتقــدم بطلب لـــدى مصلحة مسح الأرضي من أجل الحصول على هذا المستخـــرج [2].

* تتولى مصلحة مســـح الأراضي إعـــداد هذا المستخـــرج في أجــل أقصاه(15) يـــوم وتسليمـــه إلى محرر العقـــــد .

* إستنـــادًا إلى هـــذا المستخـــرج، يقــوم محـــرر العقــد بإعـــداد هذا الأخيـــر، كما يقـــوم بتدويـــن البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج، يذكر فيه بإختصار مضمـــون التصرف القانـــوني ، ثم يقـــوم بإرســـال العقــد موضوع التصرف القانـــوني إلى المحافــظ العقـــاري من أجل إشهــــاره مرفقًـــا بهـــذا المستخـــرج وذلك تحت طائلـــة رفــض الإيـــداع.

* بعد ما يتأكــد المحافظ العقـــــاري من تطابق البيانات الواردة في العقــد المودع بتلك الواردة في المستخرج، فإنـــه يقـــوم بإشهـــار العقــد المـــودع ، ويشير إلى هذا الإشهـــار

[1] –راجع في ذلك : المادة 75 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

[2] –راجع في ذلك : المادة 76 ، المرجـــع نفسه.

ضمن الإطـــار المخصص لذلك في المستخرج بذكـــرمراجـــع الإشهـــارمن تاريـــخ وحجم ورقـــم ، ليقوم بعد ذلك بإرســـال العقـــد المشهـــر إلى محرره، والمستخرج إلى مصلحة المســـح مطابقًا للعقـــد المشهر ضمن جـــدول من نـــوع (PR11)، وذلك إبتـــداءًا من كل شـــهر حتى يـــوم العـــاشر منه ،وتتلقى مصلحـــة المسح هذا المستخـــرج لتقـــوم بعملية نقـــل مســـح الأراضي [1].

ثانيا- حالة إرســـال مستخـــرج المســـح مرفـــق بوثائق القيـــاس:

يكـــون ذلك إذا ورد التصرف القانـــوني على جـــزء من العقـــار، مما يـــؤدي حتمًا إلى تغيير في الحـــدود الخاصة بالعقـــــار، كبيـــع أو هبـــة جـــزء من العقـــار فقـــط ، لـــذلك فـــإن كل تغييـــر لحـــدود الملكيـــة في البلديـــات التي تـــم فيها إعـــداد مســـح الأراضي العـــــام تتـــم معاينتـــه بموجـــب محضـــر التحـــديـــد(CC1) ،الـــذي يتـــم إعـــداده قبـــل تحريـــر الوثيقـــة القانونيـــــة التي يتـــم من خلالـــها تغييـــر الحـــدود ،من أجل التحقيـــق وإعطـــاء الأرقـــام لقطـــع الملكيـــة الجديـــــدة [2].

وتتمثل الخطـــوات الواجـــب إتباعـــها بالنسبة لهـــذه الحالـــة فيما يلي :

* طلـــب مستخـــرج مســـح الأراضي من نـــوع (PR4 bis) من طرف محـــرر العقـــد حسب الطريقـــــة التي سبـــــق ذكـــرها ، كمـــا يتقـــــدم بطلـــب أخـــر من أجـــــل الحصـــول على مستخـــرج من مخـــطط المســـح في شكـــل(CC16) أو(CC15) ،عـــن طريـــق إستمـــارة من نـــوع (CC4) أو(CC7) ، ذلك أن مستخـــرج المخـــطط المساحي يعتبـــر ضـــروريًا طالـــما أن التصـــرف القانـــوني ســـوف يترتب عنه تغييـــر في الحـــــدود .

1- La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » , publié par le bureaux de la conservation cadastrale , ministère des finances, 1976 , p 42.

2-راجع في ذلك : المـــادة 18 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العـــام ، المرجـــع السابق.

* إعــداد مستخـــرج المســـح من طــرف مصلحة المســـح خـــلال 15 يوم من تاريـــخ الطلـــب ، بالإضافـــة إلى إعـــداد مستخـــرج من المخـــطط المســـاحي خـــلال مـــدة 08 أيام على أقصى تقديـــر من تاريـــخ الطلب، وتسليمهم بعـــد ذلك إلى محـــرر العقـــــد .

* إختيـــار المهنـــدس الخبيـــر العقـــــاري الذي تتوفـــر فيه الشـــروط القانونيـــــة [1] ، من طرف محرر العقـــــد وتسليمه مستخـــرج المســـح ومستخـــرج المخـــطط المساحي ، وحتى يتمكـــن المهنـــدس من إعـــداد وثيقـــة القيـــاس، فإنه يستـــدعي الأطـــراف المعنيـــة بتغييـــر الحـــدود من أجـــل الإمضـــاء والمصـــادقة على هذه الوثيقـــة، ليقـــوم بعد ذلك بإرســـال وثيقـــة القيـــاس من نـــــوع (CC2) أو(CC2 bis) المعـــدة على كربـــون مرفقة بالمستخرج المســـاحي إلى مصلحة مســـــح الأراضي .

ويجب على المهنـــدس أن يعـــد وعلى إستمـــارة نظاميـــة كشفًا بالمبالـــغ الواجبـــة الأداء من المالكيـــــن مقابـــل إعـــــــداده لمحضر تغييـــــر الحـــــدود [2].

* تقـــوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبـــة وفحص وثيقـــــة القيـــاس، وذلك للتأكـــد من أن هـــــذه الوثيقـــة قد حـــررت حسب الشكـــل المطلـــوب قانونًـــا، وبصفة خاصة الجزء المعـــدل الـــذي يجـــب أن يشتمـــل على العناصـــر الضروريـــة لنقـــل الحـــــدود الجديـــــدة على المخـــطط المســـاحي ، وأن المساحـــات محـــــددة بشكـــل دقيـــــق وتخضـــع وثيقـــة القيـــــاس لتأشيـــــرة مصلحة مســـــح الأراضي وتعـــطي أرقـــــــام مؤقتـــــة للوحـــدات العقاريـــــة الجديـــــدة، ويصبح هـــــذا الترقيـــــم نهـــــائي بعـــد إشهـــــار العقـــد المتضمن تغييـــر في مجمـــوعـــة الملكيـــــة [3].

1- راجع في ذلك : الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 ، يتضمن مهنة المهنـــدس الخبير العقـــاري ، المرجع السابق.

2- المـــواد 6،7،8 من قـــرار وزيـــر الماليـــة المؤرخ 1978/03/09، المتضمن كيفيـــات التنفيـــذ الخاصـــة بأشغـــال محافظة مســـح الأراضي ،وشكل وثائـــق القيـــاس، وشـــروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعـــول ، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخـــة في 1978/03/28.

3- التعليمـــة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقـــاري ، الصادرة عن المديرية العامـــة للأمـــلاك الوطنية ، وزارة الماليـــة.

ويمكـــن بصفة إستثنائيـــة ،أن يقتـــرن التدقيـــــق بمعاينـــة ميدانيـــة يستـــدعى إليها الأطــراف أو وكلائهم قانونًـــا، وفي هــذه الحالة يجــب أن تتــم المعاينـــة خلال 08 أيـــام على الأكثـــر من تاريـــخ إيـــداع وثيقـــــة المســـح ، وتـــدرج الملاحــظات الناجمــــة عن التدقيــق في تقريـــــر ملحــق ، فإذا ثبــت أن وثيقـــــة القيـــاس قـــــد تــم إعــدادهـــا بشكل صحيـــح فإن مصلحة مســـــــــح الأراضي تقــوم بترقيـــــم العقـــارات الجديـــدة مع تدويـــن هذه الأرقـــــام ومساحة العقـــارات الجديـــــدة على مستخـــرج المســـح ضمـــن الخانـــــة المخصصة لــــــذلك [1].

* إرســـال وثيقـــة القيـــــاس ومستخـــرج المســـح إلى محـــرر العقـــــد موضـــوع التصرف القانوني من طرف مصلحـــــة مســـح الأراضي.

* يتولى محـــرر العقـــــد إعـــداده إستنـــــادًا إلى مستخرج المســـــح، وكـــذا وثيقـــة القيـــاس، كما يـــــدون المعلومات الضرورية ضمن الجـــزء الأيسر من مستخرج المسح ليصبح مساويًا لمستخـــــرج العقـــد ، ثم يرســـل العقـــــد إلى المحافـــــظ العقـــــاري بغرض إشهـــاره، مرفقـــًا بمستخـــرج المســـح ووثيقـــــة القيـــاس وذلك تحت طائلـــة رفـــض الإيـــــداع .

* بعدما يتأكد المحافــظ العقـــــــاري من أن البيانات المتعلقة بتعيين الأطـــــراف و العقـــار المذكـــورة في العقـــــد المـــودع مطابقـــــة للبيانـــات الـــواردة في مستخـــرج المســـــــح الذي يجـــب أن يتضمـــن البيانـــــات المساحيـــــة ومحتويـــات الوحـــدات العقاريـــــــــة قبـــل وبعـــد تغييـــــر الحـــدود، وبالنظـــــر إلى وثيقـــــة القيـــاس المرفقـــــة فإنه يقـــــوم بعمليـــــــة الإشـــهــــار، مع الإشــــــارة إلى مراجـــع هـــــذا الإشهـــــار ضمـــــــن الخانـــة المخصصة لــــذلك في مستخـــــرج المســـــــح [2].

[1] – المـــادة 10من قرار وزيـــر الماليـــة المؤرخ 1978/03/09، المتضمن كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي ،وشكل وثائق القياس، وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول ، المرجـــع السابق.

[2] –راجع في ذلك : المـــواد 74، 78،80،100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجـــع السابق.

* إرســال مستخــرج المسح مرفقًـا بوثيقـــة القيـــاس إلى مصلحــة مســـح الأراضــي مــن طـــرف المحافـــظ العقـــاري ضمـــن جـــدول من النمـــوذج (PR11)، وذلــك إبتـــداءًا من أول كــل شهـــر حتى اليــوم العــاشر منــه ، لضمـــان المصـــادقة والمطابقــة الكاملــة للوثائــق التي تحتفـــظ بها مصلحــة مســـح الأراضي بتــلك التي تحتفـــظ بها المحافظـــة العقــاريـــة [1] ، فضــلا عن إرســال العقـــد المشـــهـــر إلى محــــرره .

* تتــولى مصلحـــة مســـح الأراضي وإستنـــادًا إلى مستخـــرج المســـح ووثيقـــة القيــاس، القيـــام بعمليـــة نقـــل مســح الأراضي ، مــن خــلال إعـــادة ضبــط الوثائــق المساحيـــة والتي تتـــم بمجــرد الإطـــلاع على هـــذه الوثائـــق وذلك بتغييــر إســم المالك وأرقــام قطـــع الملكيــة (مجموعــة الملكية)، ورقـــم الحساب، حتى تكــون الوثائــق المساحيــة ذات مصـــداقيـــة، تمكنــهــا من مــعاينـــة مختلف التغيرات التي تمس العقـــارالممســـــوح [2].

الفرع الثاني: إرســال جــداول وصفيــة للتقسيــم مرفقــة بالمخططات المطابــقة.

يكون ذلك إذا ما تمــت تجزئــة العقــار دون تغييـــر في الحــدود ،كما هو الحــال بالنسبة للمباني التي تخضـــع لنظــام الملكيــة المشتركـــة، إذ أن ورود التصــرف القانــوني على جــزء فقــط من العقـــار كبيــع طابــق ،أو محــل تجــاري في فيـــلا، أو بيـــع شقـــة في عمـــارة ،يترتــب عنــه بالضــرورة تعييــن هـــذا الجــزء الذي يتــم طبقًا لجــدول وصفي للتقسيـــم يتــم إشهـــاره مسبقًـا في المحافظـــة العقاريـــة، قبـــل إعـــداد العقــــد موضوع التصــرف القانــوني .

[1] -راجع في ذلك : المادتين 01، 02 الفقرة 01 من قرار وزير الماليـــة المؤرخ في1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري ، المرجع السابق.

[2]- La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » ,op.cit ,p 44.

والجـدول الوصفي للتقسيـــم هو عبـارة عن وثيقـــة تبيـــن التقسيـــم الـــذي ورد على العقــــار من خــلال تعييـن كل جـــزء وإعطائــــه رقـم، وكذا وصـف وتحــــديد هويـــة كل جـــزء من حيث طبيعـــة تخصيصه، وبهـذا فإنه يكـــون لكل جـــزء رقـم متسلسل فيسهل التعـــرف على كل جـزء من خـلال رقمـه وموقعـــه المحــــدد بالإستنــاد إلى مخـطط تكون نسخة منه مرفقـــــة بالعقـــــد .

وتكمـــن أهميـة الجـــدول الوصـفي للتقسيـــم، في سهـولـة التصـرف في كـل جـــزء مــن العقـــار على حـدى، نظـــرًا لأنه معيـن تعينًـــا كافيـــا، لــذلك فإن أي تصـرف قانـوني يــــرد على جـــزء من عقــار يخضـع لنظـام الملكيـة المشتركـة ،لايشهـــر إلاإذا تـم أولاً إعــــداد جـــدول وصـــفي للتقسيـــــم وإشهـــــــــاره [1].

وبمجـرد إشهـــار الجـدول الوصفي للتقسيـــم ، فإن المحافــظ العقـــاري يرســـل نسخـــة منه مرفقــــة بالمخـطط إلى مصلحـــة مســـح الأراضي ضمـــن جــــدول من نمـــوذج (PR11)، وذلك لإعلامهـــا بالتقسيـــم الـــذي طـــرأ على هــذا العقــــار.

الفرع الثالث : إرسال نسخة ثانيـــة من محاضر النمــوذج (PR14) و(PR15).

إن مصلحـــة مســـح الأراضي هي التي تقـــوم أولا بإرســال هــذه المحاضــر على نسختيـــن إلى المحافظـــة العقاريـــة ،لتحتفــظ هــذه الأخيـــرة بنسخـــة واحــــدة وترســـل النسخـــة الثانيـــة متممة بالمراجـــع المتعلقـــة بالإشهـــار،وتتولى مصلحـــة مســـح الأراضي إعـــداد هـــذه المحاضـر نتيجـــة معاينـــة التغيـــرات التي تختـــص بمعاينتـــهـــاوالتي قـــد تـــؤثـــر، أو لا على الترقيـــم المســـاحي [2].

---

[1]– المـــادتين 66،67 من المرســـوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري ، المرجع السابق.

[2]– المـــادة 83 ، المرجـــع نفســـــه.

المطلب الثاني : إتصـــال مصلحة مســـح الأراضي بالمحافظـــة العقاريـــة

تحيل مصلحة مســـح الأراضي إلى المحافظ العقـــاري إبتـــداءًا من تاريخ 25 من كل شهـــر إلى 30 منه، وضمن جـــــدول من النمـــوذج (PR13) الوثائق التالية :

* محاضر النمـــوذج (PR14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيـــم مجموعات الملكية على إثر التغيرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي ، وترفق بمستخرج من مخطط المســـح المطابـــق .

* محاضر النمـــوذج (PR15) على نسختين خاص بالتغيرات المرتبطة بالبنـــاءات الجديـــدة والهـــدم الذي يتناول العقـــارات المقيدة في مجمـــوع البطاقات العقاريـــة [1].

لذلك سنتناول إرسال محاضر النموذج (PR14) في الفـــرع الأول ، ثم إرسال محاضر النموذج (PR15) في الفـــرع الثـــــاني .

الفرع الأول: إرســـال محـــاضـــر النمـــوذج (PR14).

تسمى ًبمحاضر إثبات التغيـــرات في أرقام مجموعة الملكية ً، حيث أن مصلحة مسح الأراضي لها صلاحية معاينة التغيرات من كل نـــوع ،والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقـــــارات وذلك من أجل ضبـــط الوثائق المساحية.

وتنصب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقـــار نتيجة حـــوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطـــــراف ،أي عـــــدم وجـــــود أي تصرف قانوني ، لذلك فإن إثباتها يكون تلقائيًا من طرف مصلحة مسح الأراضي ، من خلال ترقيـــــم الوحدات العقارية نتيجة هذه التغييرات ، ومن ثم وجب إعلام المحافظ العقـــــاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر النموذج (PR14).

---

[1] – المـــادتين 02 ، 03 من قرار وزير الماليـــة المؤرخ في1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري ، المرجـــع السابق.

وتتصف التغيــرات المدونة ضمن هذه المحاضر بكونها تؤثر على الترقيم المساحي ، ويمكن حصر أهم هذه التغيــرات فيما يلي :

* تغيـــــر الحدود ما بين البلديـــات بموجب قرارات إداريـــة .

* التغيرفي القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعيـــة (الطمي ،الإنجراف ،تشكل الجزر).

* تجــمع أجــزاء الملكيـــــة .

* بعض التعديـــلات في الحـــدود ،نتيجة خطـــأ إرتكبتـــه الإدارة .

وتتولى مصلحة مســح الأراضي إظـــــهار هذه التغيرات من خلال مخطط منتظم ، من نموذج (CC20)،بسلم مطابق للمخطط المساحي ، حيث يتضمن الوضعية القديمة للأجـــــزاء المعـــدلة وكذا الوضعية الجديـــــدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينات المنجزة ،ومن ثم فإنه يمكن تعديل المخطط المساحي بكل سهولة، ويمكن للمحـــافظ العقـــاري أيضًا الإطلاع على هذا المخطط لأنه يكون مرفقًا وجـــوبًا مع محاضر النمـــوذج (PR14) [1].

الفرع الثاني : إرســـال محـــاضـــر النمـــوذج (PR15) .

تســـمى " بمحاضر إثبات الهدم والبنايات الجديدة "، ولإعــــداد هذه المحاضر، ينبغي على كل مـــالك مهما كان سنــــد ملكيته، أن يسمح بالدخـــول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغيرات من كل نــــوع [2]، والتي تضر بوضعية العقـــــارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحيـــة، لأن هذه التغيـــــرات تتعلق بالبنـــاءات والهـــــدم، التي تناولت العقـــارات المقيـــدة في مجمـــوعة البطاقـــات العقـــارية ضمـــن محاضـــر النمـــوذج(PR15) [3] .

---

[1]- La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux »,op.cit,p 23.

[2] – المـــادة 22 من المرســـوم 62/76 المتعلق بإعـــداد مسح الأراضي العـــام ، المرجـــع السابق.

[3] – المـــادة 03 فقرة 03 من قرار وزير الماليـــة المؤرخ في1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري ، المرجـــع السابق.

ويمكن حصـــر أهـــم هـــذه التغيرات فيما يلي :

* التعديـــل في وضعية العقـــارات المبنية ، كإقامة بنايات جديدة ، هدم مستودع .... إلخ. وذلك كله داخل نفس العقـــــار دون التأثير على الحــــــــدود .

* تغيـــر أنمـــاط المزروعات فيما يخص العقـــــــارات غير المبنية .

* التغيـــــــــر في إتجاه الطرقـــــات وأرقامها التي تظـــــــهر على المخطط المســـــاحي.

ويتـــــم إبـــــــــراز كل هذه التعديـــــلات التي تمس العقــــار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نمـــوذج (CC20)، الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغييـــــــر .

بمجرد إستلام المحاضر (PR14) و(PR15) يقـــــوم المحافـــظ العقـــاري بتسجيلها في سجـــل الإيـــداع ، ويعطيها أرقـــــام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشـــهار، وذلك بعد التأشير عليها في السجـــل العقـــــاري، حيث تختلف هذه التأشيرات بحسب طبيعة المعلومـــات المقدمـــة، إذ أنه تنتج عن محاضر (PR14) إعادة ترقيــــم وترتيب البطاقات العقاريـــــة المتعلقـــة بهذه المجموعـــات الملكيـــــة ، أما محاضـــر(PR15) فتنتج عنها عملية مسك لإحتواء العقــــار.

بعد تأشيـــر هذه التغيـــرات في السجـــل العقــــاري ، التي بلغت للمحـــافظ العقــــاري ترسل نســـخ من هذه المحاضر (PR14)، و(PR15) إلى مصلحة مسح الأراضي ، مكملة بمراجع الإشـــهار والتي على أساسها تتم عملية المسك النهـــــائي لوثائق مســـح الأراضي [1].

---

[1]- التعليمـــة رقم 16 المؤرخـــة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقـــاري ، المرجـــع السابق.

وتجـــدر الإشـــارة إلى أن مستخـــرج العقـــد الخاص بالمناطق غير الممسوحـــة، فإن محررو العقـــود أوكتـــاب الضبط ، أو السلطة الإداريـــة، يتولون إعـــداد الوثائق الخاصة بالتصرفات القانونيـــــة ، وتـــدون مختلف المعلومـــــات على مستخـــرج العقـــد (PR4)، ويرسل فيما بعـــد إلى المحافـــظ العقـــاري مع الوثيقة المشـــــهـــرة ، ليحيله هذا الأخيـــــــر إلى مصلحـــة مســـح الأراضـــي [1].

[1]- La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » ,op.cit ,p 24 .

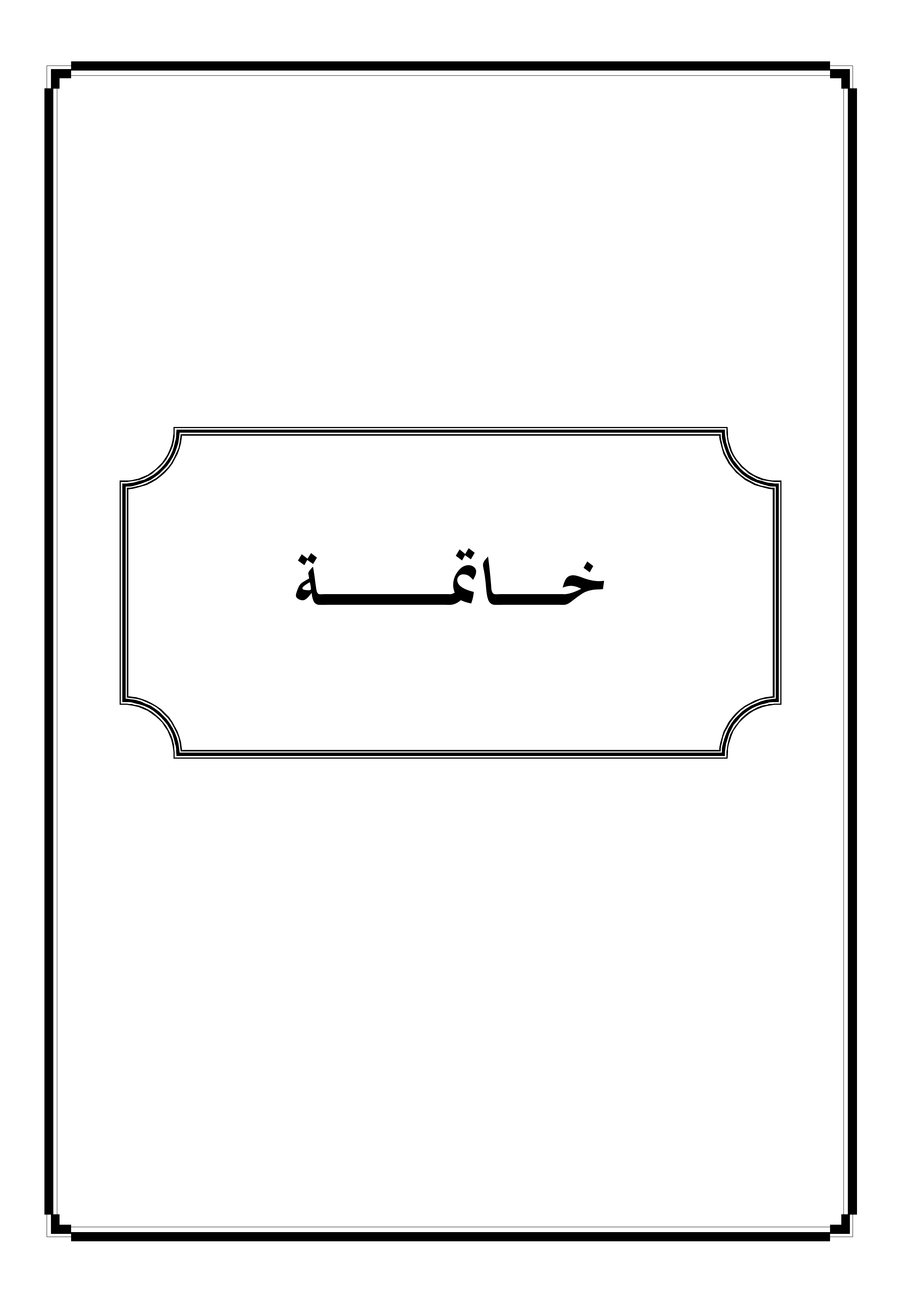
خلاصـــة الفصـــل الثـــالث :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري أوجب عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري ،وذلك في المواد من 61 إلى غاية 84 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك حتى يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ،ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ،ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه ،حيث ألزم المحافظ العقاري قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري، إتخاذ مجموعة من الإجراءات وفق ضوابط وشروط قانونية معينة، خاصة مايتعلق منها بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار، وذلك بإحترام قاعدتي الرسمية و الشهر المسبق ،ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتحديد الأشخاص الذين لهم سلطة التصديق على هوية الأطراف ، كما بين قواعد وشروط تعيين العقارات الحضرية و الريفية والعقارات الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة.

ونظراً لأن وضعية العقارات تتصف بعدم الإستقرار، نتيجة للتغيرات التي قد تطرأ عليها وحتى لايفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات، وجب على المحافظ العقاري مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ، وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وذلك من خلال التنسيق و الإتصال الدائم والمستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي، وبما أن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات ، فهو يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، ولكي يظل هذا الأخير يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات ،وجب مسك وضبط السجل العقاري باستمرار، لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي، وذلك من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح ،وهذا مانصت عليه المواد من 72إلى 84 من المرسوم 63/76 .

وحالما تنشأ هذه العلاقة فإنها تظل مستمرة بإعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر، سواءًا من جراء التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية ، وبالتالي فإن مسالة إستمرارية العلاقة بين السجل العقاري و المسح لاجدال فيها ،وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل إستمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال ، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الإستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي ،وكذا حالات إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية .

إن كل هذه الإجراءات السابقة تبين مدى الإرتباط الوثيق و المستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ، الأمر الذي يمكن المحافظ العقاري من مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ،لإجل ضمان موافقة مجموعة البطاقات العقاريـــة المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وحتى يحافظ على مصداقية المعلومـــات التي يتضمنها السجل العقـــاري كونـــه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقـــارات في أي وقت ، وهذا مايتميز به نظام السجـــل العقـــاري الـــذي إعتنقـــه المشـــرع الجزائري.



خاتمة

خــاتمــــة

لقد أحسن المشرع الجزائري صنعًا ، عندما تبنى في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، لنظام السجل العقاري ، متأثرًا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة ، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولاً به أثناء الإستعمار الفرنسي هذا النظام الذي أثبت قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الإئتمــان العقــاري.

وقد رأينا أن نظام السجل العقاري يقوم على جملة من المبادئ و الأسس التي تضمن إستقرار الملكية العقاريــة ، وتدعم الثقة في المعاملات العقارية ، بحيث أن السجل العقاري يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساسًا في الشهر ، فتخصص لكل عقار بطاقة خاصة به وهذا هو مبدأ التخصيص ، كما أن التصرفات التي تشهر في السجل العقاري يتم التحري عن صحتها ومراجعتها ، فالتصرف يتحصن بشهره من كل الطعون ، وشهر الحق العيني في السجل العقاري دليلاً أكيدًا على شرعية هذا الحق ، ونظام السجل العقاري لايعرف مالكًا للحق العيني خلافًا لما هو مشهر ، ولايجوز لأي شخص أن يدعي حقوقًا عينية ليست مشهرة في السجل العقاري مهما طالت مدة حيازتها فلإعتداد بالتقادم المكسب يتعارض مع قوة الثبوت المطلقة في نظام السجل العقاري ،كما يتعارض مع ما يرتبه الشهر من أثر منشئ ، بمعنى أن الشهر وحده هو مصدر الحق العيني.

هذا وقد رأينا ، الأعمال المادية والقانونية التي من خلالها يتم تجسيد وتأسيس نظام السجل العقاري ، والتي تؤكد مدى نجاعته ، ومحاولته لتفادي الإنتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي، بداية بعملية المسح العام للأراضي ، والذي يعد ويشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، ثم تأسيس السجل العقاري من خلال إنشاء وتكوين مجموعة البطاقات العقارية والتي بموجبها يعد ويسلم الدفتر العقاري .

وبإعتبار أن إعداد مسح الأراضي العام ،هدف إستراتيجي وآداة لتطهير الملكية العقارية ،فهو يعد القوام المادي لنظام السجل العقاري ، فلا يمكن تصور وجود لهذا النظام بدون القيام بعملية المسح ،وتعميمها عبر كامل التراب الوطني ،ولأن هذه العملية تتطلب تجنيد إمكانيات ووسائل مادية وبشرية هامة، والتي لم يتم إنجازها كلية لحد الآن ،وذلك بالرغم من تدخل البنك العالمي

لمساعدة الجزائر في تمويل هذه العملية بموجب إتفاقية قرض رقم 3488 مؤرخة في 1992/08/05، بمبلغ قيمته 33 مليون دولار ، قصد تعميم وتجسيد عملية المسح على كافة التراب الوطني ،وتأسيس السجل العقاري الذي يتم إعداده تبعًا لتأسيس مسح الأراضي على إقليم كل بلدية ، و في خلال مدة 15 سنة القادمة (1993–2008)، إلا أنه لم يتم مسح سوى500 بلدية من مجموع 1541 بلدية في الوطن ، وهذا مايدل على عدم تأسيس القاعدة المادية للسجل العقاري بصفة كاملة ، مما أثر سلبًا على تأسيس و تجسيد نظام السجل العقاري.

على هذا الأساس ، وكما رأينا فإن المشرع ولمواكبته لوتيرة الإصلاحات الإقتصادية ولاسيما بإنفتاح الجزائر على إقتصاد السوق ، بات من الضروري أن يجد أحكام قانونية مدعمة لعملية المسح ، وذلك بسبب الحاجة الملحة لتوفر الأفراد على سندات ملكية تثبت ملكيتهم خاصة من أجل تمويل إنجاز مشاريع إستثمارية باللجوء إلى الرهن العقاري ، لهذا أصدر المشرع القانون 02/07 ، الذي أسس إجراء التحقيق العقاري ، والذي يتم بالموازاة مع عمليات المسح والترقيم في السجل العقاري ،وبصفة مستقلة عنهما ، حيث رأينا أن إجراء هذا التحقيق يكون إختياري ،بناءًا على طلب من الإفراد ، عكس عمليات المسح التي تغطي بصفة آلية وإلزامية كل إقليم البلدية ، وبإعتبار أنه يرمي إلى تسليم سندات ملكية للأفراد ،فإنه وبالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم وبإخضاعه لمعايير مسح الأراضي ، فإنه لايعتبر مسحًا ، وإنما هو تمهيد لعملية المسح ، لأنه سوف يسهل لاحقًا القيام بعمليات المسح المنصوص عنها في الأمر74/75 ، ويسمح كذلك بربح معتبر للوقت ، لأنه عند سير عمليات المسح ،فإن الحائز لسند الملكية في ظل القانون 02/07، سوف يستفيد من الترقيم النهائي مباشرة ،ومن ثم الحصول على الدفتر العقاري، والذي يعتبر السند الوحيد للملكية ، وعليه فإن إجراء التحقيق العقاري ، لايعتبر مسحًا وإنما يعتبر تمهيد لعملية المسح ، وبالتالي سوف يساهم بصفة غير مباشرة في تنشيط وتفعيل عملية المسح من ناحية ربح الوقت ، لأنه سوف يقلل من المنازعات التي يمكن أن تحدث ، ومن ثم الإسراع في تجسيد وتكوين القاعدة المادية للسجل العقاري.

بناءًا على ماسبق ذكره ، فإن المشرع بإصداره للقانون 02/07 ، كان كإجراء إستثنائي ، هدفه تسوية مشكل سندات الملكية في الأراضي من نوع الملكية الخاصة ، بعدما عجز المرسوم 352/83 المتعلق بعقود الشهرة عن تحقيق ذلك لكثرة المنازعات التي أثارها ، لهذا لايمكن أن

يرقى إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به هذا القانون ، إلى درجة أننا نعتبره حلاً واجه به المشرع تعثر عملية المسح ،خاصة وأنه يطبق على أراضي الملكية الخاصة فقط، ويكرس نظام الشهر الشخصي، ويخضع لإرادة الأفــراد ، خلافًا لعمليات المسح التي تغطي كل إقليم البلدية بصفة آلية وإلزامية.

كما رأينا أيضًا ، بأن تأسيس السجل العقاري لا يكفي لقيام نظام السجل العقاري ، وتحقيقه لإهدافه ومبادئه، فلكي يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ،ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ،ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه ،أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقيته ، تتعلق بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار ،ومراقبـــة كل الشـــروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقـــارات، ومسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ، لضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وذلك حتى لايفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

نخلص في النهاية لتقديم بعض الإقتراحات :

حتى يتم تجسيد نظام السجل العقاري ، فإنه لابدا من إزالة كل ما من شأنه الإخلال بمبادئه خاصة إذا ماإعتبرنا أن قانون الشهر العقاري، بمثابة القانون الخاص بالنسبة للقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني ، وعليه فلا يمكن أن يوجد في القانون المدني ما يخالف مبادئ نظام السجل العقاري الذي تضمنه الأمر 74/75 ، وكذا المرسومان التنفيذيان له، غير أن الملاحظ هو وجود عدة تناقضات بين أحكام القانون المدني ،وأحكام هذا الأمر ، مما يستدعي تداركها :

1- نرى بوجوب إضافة مادة قانونية جديدة في الأمر 74/75 تفيد صراحة حضر التقادم كطريق لإكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملها المسح لتعارضه مع مبادئ نظام السجل العقاري ،خاصة وأن القانون المدني يسمح بإكتساب الملكية و الحقوق المتفرعة عنها بالحيازة أوعدم الإستعمال وذلك في المواد 827،844،854،868.

2- إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 ، بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل العقاري إستنادًا لوثائق المسح، لأنها تسمح بإعادة النظر فيها عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل ، من إستلام الدفتر العقاري ، مما ينجم عن ذلك عدم الإستقرارفي المعاملات العقارية والمس بمصداقية السجل العقـــاري.

3- ضرورة إدراج نص المادة 85 من المرسوم 63/76 ضمن الأمر 74/75، التي تشترط إشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، مسبقًا تحت طائلة عدم قبولها، بدل من بقائها في نص تنظيمي ،لأجل تحقيق مبدأ توازي الأشكال .

ولهذا نقترح إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار، مهمتها إعادة النظر في روح القوانين حتى تساير التطورات الجارية ، وتعمل على تحقيق الإنسجام بين مختلف القوانين خاصة القانون المدني ، ومن ثم المساهمة في إيجاد القوانين التي تساعد على عملية التطهير العقـــاري.

أما بالنسبة لتجسيد عملية المسح التي تعد الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، فإنه يجب توفير الآليات التقنية والمالية اللازمة لذلك ، بهدف الوصول لإستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري ،وبالتالي نمو الإقتصاد الوطني، وفي هذا الإطار يمكن لنا أن نقترح :

1- إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح ،وتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها ،وذلك من خلال توفير الوسائل المادية ، وبتكوين وتأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية .

2- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول ، لاسيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي بجعلها اكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات .

3- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية ، لعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري.

4- بإعتبارأن هناك إتصال وتنسيق دائم بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية نقترح توحيد و دمج الهيئتين مع بعضهما ضمن مديرية واحدة ، كما هو معمول به في أغلب الدول وذلك من أجل ضمان موافقة السجل العقـــاري ووثائق المسح.

5- يجب تخلي الدولة عن إحتكارهـــا للقيام بعمليات المسح ،وفتـــح هذ القـــطاع على المتعاملين الخواص ،خاصة المهندسين الخبـــراء العقـــاريين وذلك عن طريق إبـــرام عقـــود ثانويـــة (Contrat de sous traitance) .

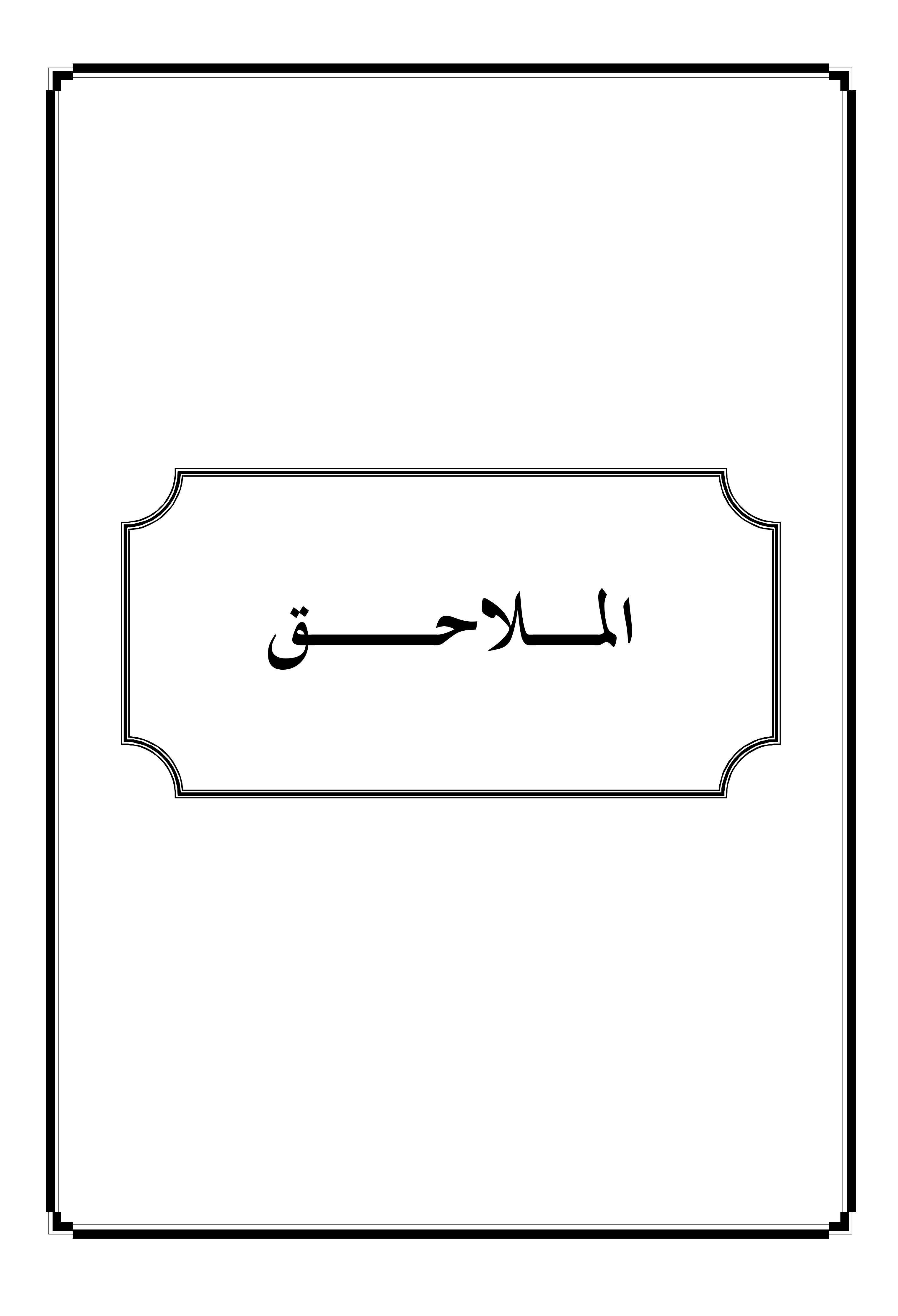
6- من أهم أسباب تعثر عملية المسح ، القرارات السياسية غير الرشيدة ، لقد صرفت أموال معتبرة ليس فقط في عملية المسح، بل في إعادة هذه العملية عدة مرات في نفس المناطق خاصة العقارات الفلاحية ، وذلك لكثرة الأنظمة القانونية التي خضعت لها هذه العقارات خلال

ربع قرن فقط ، فقد تم الإنتقال من نظام التعاونيات الفلاحية المطبق بموجب قانون الثورة الزراعية إلى تبني نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون 19/87 فضلاً عن القوانين التي تبعت ذلك كقانون التوجيه العقاري ، وقد طبقت هذه النظم القانونية المختلفة إستجابة للقرارات السياسية المختلفة بإختلاف الحكومات المتعاقبة ، الأمر الذي عرقل كثيرًا تقدم عملية المسح ، وتجدر الإشارة إلى أنه صدر حديثًا قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 والذي منع في المادة 21 منه كل المعاملات والتصرفات المنصبة على العقارات الفلاحية تحت طائلة البطلان ،وذلك إلى حين إعداد فهرس عقاري يشمل كل العقارات الفلاحية، وإلى غاية إعداد هذا الفهرس الذي يتطلب وقت طويل ، سوف يلجأ الأفراد للمعاملات للعرفية ، التي بلا شك سوف تزيد من تعقيد مشكلة تطهير الملكية العقارية.

7- بما أن مهمة المحقق العقاري، مهمة قانونية وتقنية في نفس الوقت ، فإننا نرى أنه سوف يتلقى عدة صعوبات سواء في الميدان أو في محاولة التحري والتقصي عن المعلومات من كل الإدارات المعنية ،خاصة وأن المحضر النهائي الذي يعده المحقق هو الأساس في إصدار مقرر الترقيم بالتالي ستكون هناك مسؤولية كبيرة على المحقق ، لذلك أقترح بوجوب إصدار قانون أساسي ينظم مهنة المحقق العقاري يبين له واجباته ويحفظ له حقوقه.

وفي الأخير ، فإن المشرع الجزائري وبإعتناقه لنظام السجل العقاري بالأمر 74/75 قد سلك الطريق السليم ، وماعليه إلا أن يأخذ بعين الإعتباركل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام وتوافقه مع القانون المدني ، وأن يعمل على إعادة تنشيط آليات عمليات المسح العام و الإسراع بتطهير الملكية العقارية تطهيرًا شاملاً،قصد تحقيق إستقرار الملكية العقارية ،و دعم الإئتمان العقـــاري وإلا فإن خطـــر تعطيل وتيرة الإصـــلاح الإقتصادي ومايترتب عنـــه من نتائج وخيمة وارد دون شـــك.

تم بحمد الله ونعمتــه



الملاحق

الملحق رقم (01)

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة المـــاليــــــة
المديرية العامة للأمــــلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية ....

مقـــرر رقم: .... مؤرخ في: .... يتضمـــن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

نظرًا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
نظرًا للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادي الأولى عام 1429 الموافق ل19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
بموجب قرار الوالي رقم :........... المؤرخ في : .... المتضمن فتح تحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .
بموجـــب الطلب المؤرخ في : .... المقدم من طـــرف السيـــد (ة):...................................
الساكن (ة) : ....
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـــ: ....
بلديـــة : .... قســم رقـــم : ....
الحي أو المكـــان المســمى: ....
الشــــــــارع : ....
طبيعة الملكيـــة: ....
المحتوى المـــــــادي: ....
الحـــــــــدود :
من الشمال: .... من الجنوب: ....
من الشرق: .... من الغـــرب: ....

يـــقـــــــــــرر :
المادة الأولى : يعين السيـــد .... (الرتبة) ، بصفته محقق عقـــاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) : .... على العقار المعين أعـــــلاه ، كما هو محدد في المخـــطط المعد من قبل السيـــد : .... المهنـــدس الخبير العقـــــــاري.

المديــــر الولائي للحفـــظ العقـــــاري

الملحق رقم (02)

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة المـــاليـــــة
المديرية العامة للأمـــــلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية ....

مقـــرر ترقيـــــم عقـــــاري

إن مديـــر الحفظ العقـــــــاري لولايـــة ....
تبعًـــا لطلب السيـــــــد (ة) : ....
اللقــــب: .... الإســـم: .... إسـم الأب : ....
تاريـــخ ومكـــــان الإزديـــــاد : ....
رقـــم وتاريخ شهـــــادة الميـــلاد: ....
المهنــــة: .... ، الحالة العائلية ....
العنوان : ....

المطـــــالب (ة) لحـــق الملكيـــة، في إطـــار القانـــون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقاريــــة وتسليم سنـــــــدات الملكية عن طريق تحقيق عقـــــاري على العقـــــار المعيـــــن أدنـــــاه:
بلديـــــة : .... قســم رقـــم : ....
الحي أو المكـــان المســمى: ....
الشــــــــارع : ....
طبيعة الملكيـــــة: ....
المحتوى و المساحــــة: ....
الحـــــــــدود :
من الشمال: .... من الجنوب : ....
من الشرق: .... من الغـــرب : ....

إستنـــادًا للملف المقـــــدم من طرف العـــارض (ة) : ....
إستنـــادًا للمعطيات المدونـــة في تقريـــر السيـــد (ة) : ....المحقق العقـــــاري.

يقـــــــرر ترقيـــــم في السجـــل العقـــــاري للحقـــوق : ....
....

المديـــــر الولائي للحفـــظ العقــــــاري

الملحق رقم (03)

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــــة

وزارة المـــاليـــــــة
المديرية العامة للأمـــــلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية ....

مقـــرر رفـــض ترقيــــم عقــــاري

إن مديـــر الحفظ العقــــــاري لولايـــة ....
تبعًــــا لطلب السيــــــد (ة) : ....
اللقــــب: .... الإســــم: .... إســـم الأب : ....
تاريـــخ ومكــــان الإزديــــاد : ....
المهنـــــة: ....
العنوان : ....

المطــــــالب (ة) لحـــق الملكيـــة، في إطـــار القانـــون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقاريــــة وتسليم سنــــــدات الملكية عن طريق تحقيق عقــــاري على العقــــار المعيــــن أدنــــاه:
بلديـــــة : .... قســـم رقـــم : ....
الحي أو المكـــان المســـمى: ....
الشـــــــــارع : ....
طبيعة العقــــار: ....
المحتوى المــــــــادي: ....
الحـــــــــــدود :
من الشمال: .... من الجنوب : ....
من الشرق: .... من الغـــرب : ....

إستنـــادًا للملف المقــــدم من طرف صاحب (ة) الطلب : ....
إستنـــادًا للمعطيات المدونـــة في المحضر النهائي المعد من طرف السيـــد(ة):..................................
المحقـــــق العقــــاري.

يصـــــرح برفض الترقيـــــم العقــاري للسبب أو الأسباب التالية : ....
....

المديــــر الولائي للحفــظ العقــــاري

الملحق رقم (04)

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة المـــاليـــــة
المديرية العامة للأمـــــلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية ....

سنـــــــد ملكيـــــــة

المحافـــــظ العقـــــــاري لـــ : ....

- بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لــ 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقاريـــة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقـــــاري لاسيما المـــــادة 16 منـــــه.
- نظـــرًا لمقـــرر الترقيـــم العقـــاري المؤرخ في:................ رقم:........، المشـــهر في: .... مجلـــد : ....رقـــــم :.................
يعـــــــد سنـــــد الملكيـــــة هذا لفائـــــــــدة :

تعييـــــن المـــــالك

اللقـــب:.................................... الإســـم:.............................. إســـم الأب:................................
تاريخ ومكان الميـــــلاد : ....
المهنـــــة:.. الجنسيــــــة: ....
العنـــــوان : ....
الحصة في حالة الشيــــــــوع : ....

تعييـــــن العقـــــــار

الشـــــــــــــارع : ....
القســـم المسحي رقـــم : .... الحصة رقم: .... الطبيعة: ....
المساحـــــــــة : ....هكتـــــار............آر.............سنتيار.....................
الحــــــــــدود :
من الشمال: .... من الجنوب : ....
من الشرق: ....من الغـــرب : ....

قيمـــــة العقـــــــار

قيـــــــم العقـــــــار بثمـــــن قـــــــدره : (بالأحرف)................................. (بالأرقام) ....

أعبــــاء وشـــــروط

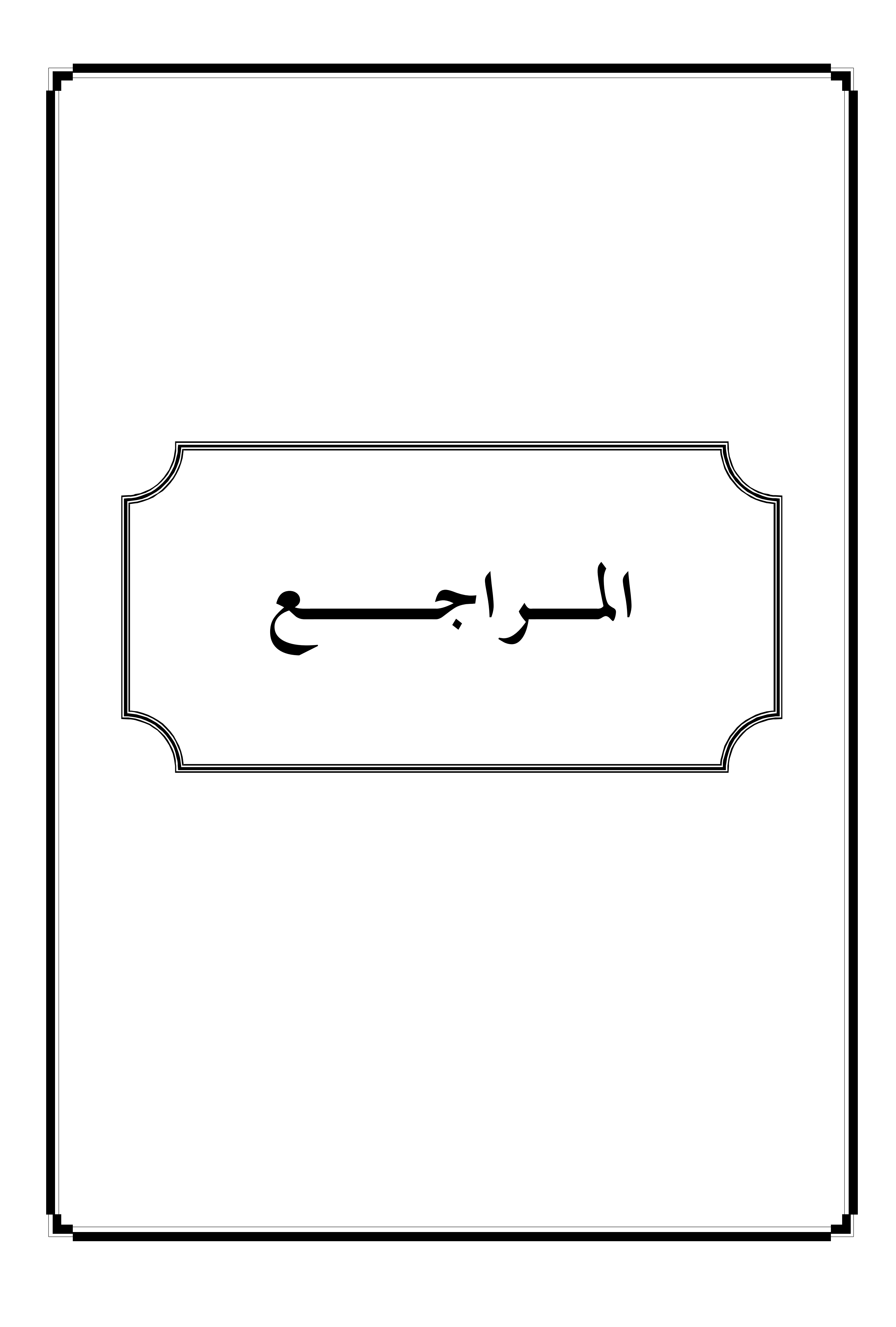
صرح المـــالك (أوالملاك) أنه (م) ، مطلـــع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 2007/02/27 المذكـــــور أعــــــــلاه.

إشهـــــــــــــــاد

سنـــــد الملكيـــــة هذا مصـــــادق عليه طبقًا لمحتوى مقرر الترقيم العقــــــاري المشهر والمذكور أعلاه.

سنـــــد معـــــــــد في : ....

إمضاء وختـــم المحافـــظ العقــــاري



المــــراجــــــــــــع

المراجـــــع

1/- المراجع باللغة العربية

أولا : الكتـــب

1- إبراهيـــم أبو النجـــا ، السجل العيني في التشريع المصري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978.
2- إدوارد عيـــد ، الأنظمة العقارية ، (التحديد - التحرير - السجل العقاري) ، الطبعة الثانية ، مطبعة المتنبي ، لبنان ، 1996.
3- أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري الطبعة الثانية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1994.
4- السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006.
5- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ،دار الخلدونية ، الجزائر ،2006.
6- بارش سليمـــان ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الجزء الثاني ، طرق التنفيذ ، دون طبعة ، دار الهدى ، الجزائر،2006.
7- حمـــدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2000.
8- حمـــدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2000 .
9- حمـــدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة – شهادة الحيازة) ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001.
10- حسن عبد الباسط جميعي ،الشهر العقاري في القانون المصري ، دون طبعة ،دار التعاون للطباعة، مصر 2004.
11- حسين عبد اللطيف حمدان ،أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت ،لبنان، (ب،س،ط).
12- ياسين غانم ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة كرم ، سوريا ، 1994.
13- محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علمًا وعملاً، دون طبعة ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مطبعة الجيلاوي ، مصر،1973.
14- محـــدة محمـــد ، مختصر علم أصول الفقه الإسلامي ، دار الشهاب ، باتنة، الجزائر ، طبعة 1988.
15- معوض عبد التواب ، السجل العيني علمًا و عملاً ، دون طبعة ، دار الفكر العربي مصر ، 1978 .
16- معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علمًاوعملاً ، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر ،1986.

17 – محمد شمس الديـــن، نظـــام التسجيـــل العقـــاري في لبنـــــان وســـوريا ، دون طبعـــة المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1987.

18– محمد شمس الديـــن ، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا (دراسة ، إجتهادات ، نصوص) ،دون طبعة ، منشورات دار الرجاء ، طرابلس ، لبنان، 1987.

19– مدحت محمد حسيني ، إجراءات الشهر العقاري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي مصر 1992.

20– محمد فاروق عبد الحميد ، التطـــور المعاصر لنظرية الأموال العامـــة في القانون الجزائـــري، دون طبعة، ديـــوان المطبوعـــات الجامعية، الجزائر، 1988.

21–عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، مصر ،1968.

22– عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول ، البيع المقايضة ، مصر ، الطبعة 1973.

23– عبد الله مختار يونس ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي ، الطبعة الأولى ، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر ،1987.

24– عزت عبد القادر ، المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ،مصر 1992.

25– عصام أنور سليم ، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني ، دون طبعة، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر، 2002.

26– عباس عبد الحليم حجر ، شهر التصرفات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر و التوزيع، مصر ، 1989.

27– عـــدلي أمير خالد ، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، (ب، س،ط).

28– عـــدلي أمير خالد ، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري (على ضوء أحكام القضاء والفقه الإسلامي)، منشأة دار المعارف، الإسكندرية ، مصر ، (ب،س،ط) .

29– فليسيان شالاي ، تاريخ الملكية (ترجمة صباح كنعان) ، دون طبعة ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، (ب،س،ط) .

30– رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، قصر الكتاب ، البليدة ، الجزائر ، 2001.

31– شامـــة سماعين ، النظـــام القانوني الجزائري للتوجيه العقـــاري ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2002.

32– خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2003.

ثانيا : الرسائل و المذكــرات

1- عمر صدوق ، شهر التصرفات العقاريــة في القانون الجــزائري ، رســالة ماجستير معهد الحقوق والعلــوم الإدارية ، بن عكنون ، جامعة الجزائر1982.

2- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، بحث نيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية ،جامعة الجزائر 1984.

3- سماعين شامـــة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون ، الحزائر ،1999.

4- ميم بشير وقوادري علي ، دور المحافظ العقاري في نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، مذكرة نهاية الدراسة ، المعهد الوطني للمالية ، القليعة ، الجزائر 1995.

ثالثا : المجــلات القضائيـــة

1- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1994، وزارة العـــدل.
2- مجلة ندوة القضاء العقاري ، منشورات وزارة العدل 1995.
3- مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول ، لسنة 2004، وزارة العـــدل.

رابعا : المقـــالات

1- محمـــد بغـــدادي ، محاضرة بعنوان ، " المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك الخواص "، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، مديرية الشؤون المدنية ، وزارة العـــدل ، 1995 .
2- ليلى زروقي ، مقال بعنوان " التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار المترتبة عن القيد "، مجـــلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العـــدد 05 لسنة 1998 .
3- محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقـــاري "، الجزء الأول ، مجـــلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العـــدد 05 لسنة 1998.
4- محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقـــاري "، الجزء الثـــاني ، مجـــلة الموثـــق ، الغرفـــة الوطنية للموثقين، العـــدد 06 لسنة 1999.
5- عمـــر زودة ، مقال بعنوان " تعليق على قرارالمحكمة العليا.............. " ، مجلة الموثق الغرفـــة الوطنية للموثقين ، العدد 06 لسنة 1999.
6- مجيـــد خلفوني ، مقال بعنوان " الدفتر العقاري "، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08 لسنة 2002.
7- بشير العتـــروس ، بحث ودراسة تحت عنوان "الشهر العقاري في القانون الجزائري" مجلة الإجتهـــاد القضائي للغرفة العقـــارية ، الجـــزء الأول، المحكمة العليـــا ، قســـــم الوثـــائق ، 2004.

خامسا: المطبوعــــات

1- مطبوعـــة ، " تقنيات التحقيق العقاري " ، غير منشورة ، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة، سبتمبر 2007.

سادسا : النصوص القانونيــــة

1- الأوامـــر والقوانيـــن :

- أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/08.
- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.
- أمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.
- أمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد81 بتاريخ 1976/12/18 .
- قانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية ،عدد 34 المؤرخة في 1983/08/16.
- قانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 1984/02/07.
- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.
- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 1990/11/18.
- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.
- أمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 ، يتضمن مهنة المهنـــدس الخبير العقاري الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 1995/04/16.
- أمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 2006/07/16.
- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 2006/03/08.
- قانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن مهنة المحضر القضائي الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 2006/03/08.

- قانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 ،المتضمن قانون المالية لعام 2008 الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 2007/12/31.
- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03 .
- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.
- قانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 2008/08/10.

2- المراسيم والقرارات الوزاريـــة :

أ/- المراسيـــــم :

- مرســـوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبـــات الملكية العقـــارية الخاصة ، الجريدة الرسمية عـــدد 15 المؤرخـــة في 1973/02/20.
- مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في1976/04/13.
- مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخـــة في1976/04/13.
- مرسوم تنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقـــاري،الجريـــدة الرسمية عدد 38 بتاريـــخ 1980/05/15.
- مرسوم تنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 1983/05/24.
- مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرســـوم 62/76 الجريـــدة الرسمية عـــدد71 المؤرخـــة في 1984/12/30.
- مرسوم تنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريـــدة الرسمية عـــدد54 المؤرخـــة في 1989/12/20.
- مرســـوم تنفيـــذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمـــلاك الدولة والحفظ العقـــاري، الجريـــدة الرسميـــة ، عدد 10 مؤرخة في 1991/03/02.
- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 36 المؤرخة في 1991/07/31.

- مرسوم تنفيــذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجـــل العقـــاري ، الجريـــدة الرسمية عــدد 34 بتاريخ 1993/05/23.
- مرســوم تنفيــذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقــاري وتسليم سنــدات الملكية ،الجريدة الرسميةعدد 26 المؤرخة في2008/05/25.

ب/- القرارات الوزاريـــة :
-قرار وزير الماليـــة الصادر بتاريخ 1976/05/27، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في1977/03/09.
- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 1977/03/09 .
- قرار وزير الماليـــة المؤرخ في 1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، جريدة رسمية عدد 20 ، المؤرخة في 1977/03/09 .
- قــرار وزيــرالماليـــة المؤرخ 1978/03/09، المتضمن كيفيــات التنفيــذ الخاصـــة بأشغـــال محافظة مســـح الأراضي ،وشكل وثائـــق القيـــاس، وشـــروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعــول، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخـــة في 1978/03/28.

3- المذكرات والتعليمـــات :

أ/- المذكـــرات :
- المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الإقتصاد .
- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الإقتصاد .
- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/02/12 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة .
- المذكرة رقم 2339 المؤرخة في 2007/03/25 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة .
- المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة .

ب/- التعليمــات :
- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة .
- التعليمة رقم 03 المؤرخة في2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الماليـــة .

2/- المراجع باللغة الأجنبية :

A- Ouvrages :

1- B.LATROUS, " cours de droit civil- sûretés et publicité foncière " , office de publication universitaire, Alger, année 1982-1983.

2- GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOUD, " les sûretés – la publicité foncière" , tome 03 volume 01 Sirey1971.

3- P.SALVAGE-GEREST, " Les sûretés et la publicité foncière " Presses universitaire de Grenoble, 1994.

B- Publication :

1-La publication, « La documentation cadastrale et les extraits cadastraux » , publié par le bureaux de la conservation cadastrale , ministère des finances,Alger , 1976 .

2-La publication, «Le cadastre », école nationale du cadastre en France, 1977.

3-La publication, « présentation générale du cadastre » , école nationale du cadastre en France , 1991.

4-La publication , « Le régime foncier et le cadastre en algérie », Agence nationale du cadastre , ministère de l'économie, Alger, 1993.

الفهـــرس

ملخــص :

لقد إهتمت معظم تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كــل التصرفات والتعاملات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المــادي مــن حيــث طبيعتها ومساحتها وموقعها وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها، وبإعتبار أن المعامــلات الــواردة علــى المنقولات تخضع لقاعــدة الحيازة في المنقول سند الملــــكية ، فإنه يمكن لهذه القاعــدة أن تــؤدي دورها في إعلام الغير بهذه المعاملات عن طريق الحيازة ،أما بالنسبة للعقــارات وبحكــم طبيعتهــا وتميزها بالإستقرار والثبات، فقد إقتضى الأمر إلى إيجاد نظام قانــوني خــاص بهــا يتماشــى مــع طبيعتها، يؤدي دوره في إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة عليها وبالملاك الحقيقين لها، هذا النظام يعرف بنظام الشهر العقاري والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالــــم ، و يقــصد بــه مجموعــــة القواعــد والإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقارأو حقوق عينية لشخص معــين والتي من شأنها تنظيم شــهرحق الملكية أو الحقوق العينية العقاريــة الأخرى الواردة عليهــا، فــي سجــلات مخصصة لإعــلام الكافــــة.

وما للشهر العقــاري من أهمية بالغة، فقد أخذت أغلب دول العــالم المتحــضرة بنظــام الــشهر العقاري، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهــور نظــامين للــشهر العقاري ، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسًا للشهر ويعرف بالنظام الــشهر الشخــصي ونظام يعتمد على العقار أساسًا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظــام السجــل العقــاري (العيني) ، ولكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ، بدأت عدة دول بالتخلي عنه وإتجهت للأخذ بنظام السجل العقــاري والتي من بينها الجزائر، حيث بادرت غداة الإستقلال إلى الإهتمام بإيجــاد تــشريع عقاري ، من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار بواسطة مسح الأراضي العــام وتطهير الملكية العقارية ، ومن ثم تأسيس قواعد نظام إشهار عقــاري فعــال، يتماشــى والــسياسة العامــة للدولة في مختلف ميادينها الإجتماعيــة والإقتصاديــة، حيث أصــدر المــشرع الجزائــري الأمــر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأســيس الــسجل العقــاري، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقاريــة، الذي حدد مهمتــان رئيــسيتان لقيــام نظــام السجــل العقــاري ، هما إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري ،الأمر الــذي يتطلب تجنيد إمكانيات، ووسائل بشرية وماديــة هامــة ، ووقتًــا طويــــلاً.

إن إعــداد مسح الأراضي العــام ، يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية قــصد تشخيص وجرد كل الممتلكات العقارية، وتأسيس وثائق مسحية، ومخططات على نطاق كــل بلديــة

وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري ، أما تأسيس السجل العقاري ،فهـو يهـدف لإقامـة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية لكل مالك .

إن أساس قيام نظام السجل العقاري ، هو إحداث السجل العقاري الذي يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويظهر تداول الحقوق العينية ،ويمكن من معرفة النطاق الطبيعي للعقـارات ، والذي يمسك على أساس وثائق مسـح الأراضي العـام على مستوى إقليم كل بلدية، وعليه لايمكن تصور تأسيس للسجل العقاري بدون القيام بعملية المسـح العـام للأراضي، الأمر الذي لم يتم إنجازه كليًا لحد الآن مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة ومنذ الإستقلال سعيًا منه لتطهير الملكية العقارية وذلك بتنشيط عملية مسح الأراضي العام، حيث أصـدر القانـون رقـم 02/07 المـؤرخ فـي 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينـة الملكية العقاريـة وتسليم سنـدات الملكية عـن طريـق تحقيـق عقاري، وذلك قصد دعم عملية المسح العـام للأراضي ومواجهة تعثر عملية المسح ، والتقليل مـن المنـازعات القائمة بشأنها، لذلك نجد أن نظام الشهر العقاري الـذي أخـذ بـه المـشرع نظـام مـزدوج، نظـام السجـل العقـاري (العيني) ، ونظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي ، وذلك بصفة إنتقالية إلى غايـة إعـداد مسح الأراضي على مستوى كامـل بلديـات الوطن، بالإضافة إلى أن نظـام السجـل العقـاري لم تجسـد فيه فعـلاً مبادئـه التي أقـرها منشـؤه ، حيث أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة وذلك بإجازته الطعـن فـي التـصرفات العقارية المشهرة ، كما أنه لم ينص صراحة على مبدأ حظر التقـادم ، وذلك على الـرغم مـن أن هذين المبـدأين يعتبران من أهم المبـادئ التي يقـوم عليها هذا النظـام .